



## L'actualité des 15 derniers jours réservée aux abonnés de Moniteur Juris

23/09/2021



PUBLICATION

### **Le numéro 223 (Septembre 2021) de la revue Contrats publics est en ligne !**

#### **Quelle(s) fin(s) pour les contrats publics ?**

Dans le cadre des marchés publics, la réception met généralement fin aux rapports contractuels portant sur la réalisation des prestations prévues au contrat. Cependant, un contrat peut prendre fin plus tôt que prévu pour différentes raisons. Si la résiliation met un terme aux relations contractuelles, elle soulève un certain nombre de questions concernant ses titulaires, ses modalités d'utilisation ou bien encore l'existence de solutions alternatives. La fin des contrats de concession est intéressante à plus d'un titre car outre la question du sort des contrats conclus par le concessionnaire, les parties peuvent décider de prolonger sa durée...

**Voici le sommaire de ce dossier :**

#### **Réception : à quelles conditions met-elle fin aux rapports contractuels ?**

Marion Delaigue et Dina Mellahi

#### **La réception des travaux doit-elle continuer à mettre fin à la responsabilité contractuelle des maîtres d'œuvre ?**

Jérémy Couette et Christophe Cabanes

#### **Le terme et la fin des accords-cadres**

Yvonnick Le Fustec

#### **La caducité des contrats administratifs**

Clémentine Liet-Veaux

#### **Quels sont les acteurs titulaires du pouvoir de résiliation**

Guillaume Gauch et Romain Millard

#### **Résiliation unilatérale irrégulière et indemnisation du titulaire du marché : un « divorce aux torts partagés » ?**

Laurent Sery

#### **La résiliation tacite : mode d'emploi**

Guillaume Collart et Olivier Hainaut

#### **La mise en régie du contrat public : une alternative efficace à la résiliation ?**

Xavier Loiré et Mendi Frigaux

#### **La prolongation des contrats de concession**

Pierre-Alexis Ramaut

#### **Le sort des contrats conclus par le concessionnaire à la fin de la convention de concession de service public**

Philippe Guellier et Laurent Bonnard

#### **Décision refusant de mettre fin à l'exécution d'un contrat de concession : modalités de recours**

Claire Mc Donagh et Christophe Cabanes



TEXTE OFFICIEL

## Facturation électronique et modifications du Code de la commande publique

L'objectif de l'ordonnance du 15 septembre 2021 est de généraliser progressivement la facturation électronique à l'ensemble des transactions entre assujettis à la TVA et la transmission des données complémentaires de transaction et de paiement, tout en donnant aux entreprises une visibilité sur les échéances et les modalités techniques de leur mise en œuvre.

Ainsi, L'article 2 adapte ponctuellement les dispositions du Code de la commande publique pour les factures adressées par les entreprises à la sphère publique afin de prévoir la transmission par le portail public de facturation à l'administration fiscale des données de factures utiles au pré-remplissage des déclarations de TVA des entreprises.

Aux articles L. 2192-1, L. 2192-2, L. 3133-1 et L. 3133-2 du Code de la commande publique, les mots : « l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics » sont remplacés par les mots : « les personnes morales de droit public ».

En outre, au premier alinéa des articles L. 2192-5, L. 2392-5 et L. 3133-6, après les mots : « sous forme électronique » sont ajoutés les mots : « ainsi que des données relatives aux mentions figurant sur les factures électroniques conformément au deuxième alinéa du II de l'article 289 bis du code général des impôts ».

### [Ordonnance n° 2021-1190 du 15 septembre 2021](#)



JURISPRUDENCE

## Travaux supplémentaires et sujétions imprévues

Le recteur d'une académie a confié à la société S. l'exécution du lot n° 6 d'un marché de travaux, pour un prix global et forfaitaire de 604 846,49 euros TTC. L'acte d'engagement prévoyait que ce marché comportait une tranche ferme d'un montant de 570 179,94 euros TTC et une tranche conditionnelle d'un montant de 34 665, 55 euros TTC. Au cours de l'exécution de ce marché, la société S. a demandé au rectorat, maître d'ouvrage, le paiement de prestations complémentaires. Par la suite, la société S. a adressé son projet de décompte final au maître d'œuvre le 7 février 2017, intégrant une demande de rémunération complémentaire à hauteur de 397 269,47 euros HT. Le 23 février 2017, le décompte général, arrêté à la somme de 594 852,18 euros TTC, a été notifié à la société. Après avoir signé le décompte général avec réserves, la société a adressé au maître d'ouvrage un mémoire en réclamation le 6 mars 2017, qui a été rejeté par le rectorat le 16 mars suivant. La société S. a demandé au TA d'annuler la décision du 16 mars 2017 par laquelle le recteur de l'académie a rejeté son mémoire en réclamation et de condamner en conséquence le rectorat de l'académie de Rennes à lui verser la somme de 447 085,57 euros HT assortie des intérêts au taux légal à compter du 6 mars 2017 et de leur capitalisation. Par le jugement attaqué du 10 juillet 2020, le tribunal administratif de Rennes a partiellement fait droit à sa demande et la société interjette appel. La CAA de Nantes souligne que « *Lorsqu'une entreprise demande le paiement de travaux supplémentaires réalisés dans le cadre d'un marché public de travaux à prix global et forfaitaire, il lui appartient tout d'abord d'établir que ces travaux n'étaient pas compris dans le prix de son marché. Le cas échéant, il lui appartient d'établir soit que la réalisation de ces travaux lui a été demandée par ordre de service du maître d'œuvre, soit, en l'absence d'ordre de service écrit ou même d'ordre verbal, que ceux-ci étaient indispensables à la réalisation de l'ouvrage dans les règles de l'art. La seule circonstance que les travaux aient été utiles au maître d'ouvrage n'est pas suffisante pour en obtenir le paiement* ».

En l'espèce, les prestations ne peuvent revêtir le caractère de travaux supplémentaires indemnisables.

Concernant l'indemnisation des difficultés de chantier, la Cour rappelle que « *Même si un marché public a été conclu à prix forfaitaire, son titulaire a droit à être indemnisé pour les dépenses exposées en raison de sujétions imprévues, c'est-à-*

dire de sujétions étant un caractère exceptionnel et imprévisible et dont la cause est extérieure aux parties, si ces sujétions ont eu pour effet de bouleverser l'économie générale du marché. Pour apprécier si des sujétions imprévues ont entraîné un bouleversement de l'économie générale de ce marché, il convient de comparer le montant des dépenses résultant de ces sujétions au montant total du marché » (cf. [CE 1<sup>er</sup> juillet 2015, req. n° 383613](#)).

En l'espèce, La société S. soutient qu'il n'y avait pas lieu pour l'établissement du décompte général et définitif du marché qu'elle a conclu avec le rectorat de faire application de la clause de révision des prix prévue à l'article 3.3 du CCAP de ce marché au motif qu'il inclut dans son calcul un indice BT 42 particulièrement fluctuant, dont la composition a été modifiée en cours de contrat à son désavantage, et qu'il convient d'écarter par application de la théorie de l'imprévision. D'une part, il résulte des termes même du CCTP opposable du présent marché qu'a été contractuellement prévue une clause de révision des prix selon des modalités incluant une référence à l'indice BT 42. D'autre part, s'il est constant que cet indice a connu une évolution de sa composition en cours de marché, il ne résulte pas de l'instruction que celle-ci aurait conduit à un bouleversement de l'économie générale du contrat.

**[CAA Nantes 17 septembre 2021, req. n° 20NT02957](#)**



JURISPRUDENCE

### **Garantie décennale et désordres non imputables aux constructeurs**

Dans le cadre de la création d'un réseau d'assainissement et du renforcement du réseau d'eau potable, une commune a attribué, à l'issue d'une procédure adaptée et par un acte d'engagement du 3 juin 2010, à la SARL E., un marché public de maîtrise d'œuvre. Par un acte d'engagement du 13 juillet 2012, le marché public de travaux a été attribué à la SAS G. qui a exécuté les travaux en deux tranches. Les travaux de la tranche ferme ont été réceptionnés avec réserves le 18 septembre 2012 et ceux de la tranche conditionnelle ont été réceptionnés sans réserve le 11 juin 2014. Les réserves de la tranche ferme ont été levées le 13 septembre 2013. Postérieurement à la réception de la tranche ferme, des désordres sont apparus. La SARL E. et la SAS G. relèvent appel du jugement, par lequel le TA a condamné, d'une part, la SARL E. à verser à la commune la somme de 68 200 euros en réparation des préjudices qu'elle a subis en raison des désordres et, d'autre part, la SAS G. à garantir la SARL E. à hauteur de 30 % de sa condamnation.

La CAA de Marseille rappelle qu' « *Il résulte des principes qui régissent la garantie décennale des constructeurs que des désordres apparus dans le délai d'épreuve de dix ans, de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination dans un délai prévisible, engagent leur responsabilité, même s'ils ne se sont pas révélés dans toute leur étendue avant l'expiration du délai de dix ans. Le constructeur dont la responsabilité est recherchée sur ce fondement ne peut en être exonéré, outre les cas de force majeure et de faute du maître d'ouvrage, que lorsque, eu égard aux missions qui lui étaient confiées, il n'apparaît pas que les désordres lui soient en quelque manière imputables* » (cf. [CE 4 avril 2016, req. n° 394196](#)).

En l'espèce, les sociétés appelantes sont fondées à soutenir que leur responsabilité ne pouvait être retenue dans le cadre de la responsabilité décennale et que la commune n'est pas fondée en ses conclusions indemnitaires. Par suite, c'est à tort que le TA a, au motif erroné de l'existence d'un vice de conception rendant impropre l'ouvrage à sa destination, retenu la responsabilité des sociétés E. et G. au titre de la responsabilité décennale.

**[CAA Marseille 13 septembre 2021, req. n° 19MA03050](#)**



JURISPRUDENCE

### **Difficultés rencontrées dans l'exécution d'un marché à forfait**

Par un acte d'engagement signé le 6 janvier 2012, une commune a confié à la société P. la réalisation des travaux du lot n° 1 de l'opération de construction d'un pôle culturel. Le 2 juillet 2014, la commune a adressé à la société P. une mise en

de mesure exigeant l'achèvement des travaux du marché dans un délai de huit jours. Le 17 septembre 2014, le maire a décidé la résiliation du marché aux torts de la société P. Par un courrier du 2 mars 2015, la commune a notifié à la société le décompte général du marché, qu'elle a établi à la somme de - 96 442,52 euros toutes taxes comprises. La société P. a saisi le TA et sollicité la fixation du solde du décompte général à la somme de 201 094,53 euros TTC. Les premiers juges ont, par le jugement attaqué, arrêté le solde du décompte général de ce marché à la somme de 97 845,73 euros toutes taxes comprises. La société P. interjette appel. S'agissant des préjudices liés à l'exécution du chantier, la CAA de Marseille rappelle que « *les difficultés rencontrées dans l'exécution d'un marché à forfait ne peuvent ouvrir droit à indemnité au profit de l'entreprise titulaire du marché que dans la mesure où celle-ci justifie soit que ces difficultés trouvent leur origine dans des sujétions imprévues ayant eu pour effet de bouleverser l'économie du contrat, soit qu'elles sont imputables à une faute de la personne publique commise notamment dans l'exercice de ses pouvoirs de contrôle et de direction du marché, dans l'estimation de ses besoins, dans la conception même du marché ou dans sa mise en œuvre, en particulier dans le cas où plusieurs cocontractants participent à la réalisation de travaux publics* » (cf. [CE 12 novembre 2015, req. n° 384716](#)).

En l'espèce, si la société P. soutient que divers retards imputables au maître d'œuvre et aux autres entreprises intervenant sur le chantier ont été la cause de l'allongement du chantier et lui ont causé un préjudice, il résulte de la règle qui vient d'être rappelée ci-dessus que ces fautes, à les supposer avérées, ne sont pas à elles seules de nature à ouvrir droit à indemnité au profit de la requérante dès lors que celle-ci n'établit pas que ces retards seraient également la conséquence de fautes du maître de l'ouvrage.

Si, en deuxième lieu, la société P. soutient que les diverses décisions du maître de l'ouvrage reportant le terme de l'exécution du marché et s'étant traduites par la prolongation de sa présence sur le chantier constitueraient des fautes de nature à engager la responsabilité de la commune, elle n'établit pas, en se bornant à faire état de la chronologie du déroulement du chantier, que la commune aurait commis une faute notamment dans l'exercice de ses pouvoirs de contrôle et de direction du marché, dans l'estimation de ses besoins, dans la conception du marché ou dans sa mise en œuvre.

Il résulte de ce qui précède que les demandes de 34 425 euros et 8 606,25 euros que présente la société P. au titre du supplément d'heures de travail de son équipe sur le chantier et des surcoûts d'encadrement et de déplacement ne peuvent qu'être rejetées, ainsi que l'ont jugé à bon droit les premiers juges.

### **CAA Marseille 13 septembre 2021, req. n° 19MA02972**



#### **JURISPRUDENCE**

### **Renonciation à contracter : pour quel motif ?**

Une commune a lancé une procédure de passation d'un marché public de travaux. Un groupement d'entreprises comprenant la SARL M., la société SN... et la SARL Si... y a candidaté. Par un courrier du 20 novembre 2017, la commune a classé la procédure sans suite en raison de vices en affectant la sécurité juridique. La SARL M. relève appel du jugement par lequel le TA a rejeté sa demande tendant, d'une part, à l'annulation de cette décision et, d'autre part, à ce que la commune soit condamnée à lui verser la somme de 61 200 euros en réparation des préjudices qu'elle estime avoir subis.

Après avoir cité les dispositions de [l'article 98 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016](#) (cf. actuellement, [CCP, art. R. 2185-1](#) et [R. 2185-2](#)), la CAA de Marseille rappelle que « *Quels que soient la nature et le régime du contrat dont le projet de passation fait l'objet d'un avis d'appel public à la concurrence, la personne publique peut renoncer à contracter, dès lors que cette renonciation repose sur un motif tiré de l'intérêt général qu'elle communique dans les plus brefs délais aux opérateurs économiques ayant participé à la procédure* » (cf. [CAA Lyon 7 janvier 2010, req. n° 07LY00624](#)).

Si, ainsi que l'a relevé le tribunal, le maire de la commune a indiqué, dans son courrier du 20 novembre 2017, classer la procédure sans suite en raison de l'existence de vices affectant sa sécurité juridique et qui seraient de nature à conduire à l'annulation du contrat en cause si elle était poursuivie, la commune n'a, en revanche, pas indiqué dans ce courrier, même si elle n'était pas tenue d'en donner la liste détaillée, la dénomination générique des vices relevés. Dès lors, la SARL M. est fondée à considérer que la décision attaquée ne répondait pas aux exigences de motivation posées par l'article 98 précité du décret du 25 mars 2016.

Par suite, c'est à tort que TA a considéré que la décision querellée répondait à ces exigences.

**CAA Marseille 13 septembre 2021, req. n° 20MA03415**

Toute la veille des 6 derniers mois



Vous recevez cette newsletter qui fait partie intégrante de votre abonnement à « Moniteur Juris », une marque du groupe Infopro Digital, spécialiste de l'information professionnelle. Pour suspendre la réception de cette newsletter provenant de « Moniteur Juris », [suivez ce lien](#). La charte de données personnelles du groupe Infopro Digital, dont « Moniteur Juris » fait partie, est disponible ici: [www.infopro-digital.com/rgpd](http://www.infopro-digital.com/rgpd)

© « Moniteur Juris »





## L'actualité des 15 derniers jours réservée aux abonnés de Moniteur Juris

22/09/2021



PUBLICATION

### ZAN : acteurs de la logistique et gouvernement sont sur la même longueur d'onde

**Neutralité carbone, biodiversité... L'Etat et l'Association des acteurs de l'immobilier logistique (Afilog) ont signé une charte portant sur le verdissement des entrepôts et la maîtrise de leur emprise foncière.**

Cyril Peter, le 17 septembre 2021, [lemoniteur.fr](#)

« Aussi contre-intuitif que cela puisse paraître, nous sommes vraiment partants sur la sobriété foncière », assure Diana Diziain, directrice déléguée de l'Association des acteurs de l'immobilier logistique (Afilog), à propos de ses **48 membres signataires d'une charte environnementale avec le gouvernement**. Signature officialisée lors de la Semaine de l'Innovation du Transport & de la Logistique (SITL), du 13 au 15 septembre à Paris.

Les deux parties se sont mises d'accord sur **30 « engagements concrets et tangibles** qui inscrivent durablement la filière dans une démarche plus responsable », commente Barbara Pompili, la ministre de la Transition écologique.

De son côté, Afilog souligne le caractère « réciproque » de ces engagements. Un comité de pilotage se réunira au moins deux fois par an pour s'assurer de leur respect.

#### Augmentation des hauteurs bâties

Les entreprises mobilisées promettent d'atteindre **la neutralité carbone** sur tous les nouveaux projets d'ici 2040. « Actuellement, nous sommes à 0 % car il n'y a pas de méthode de calcul. La première étape consistera, d'ici la fin d'année, à se doter d'une mesure scientifique de performance carbone d'un bâtiment, en partenariat avec le Centre scientifique et technique du Bâtiment (CSTB), le bureau d'études de l'Etat », explique Diana Diziain. Selon elle, l'objectif de neutralité carbone des futurs entrepôts pourrait même être « avancé de quelques années ».

Sur le même sujet : [C. Peter, « Logistique : la méthode Amazon pour se développer », \*lemoniteur.fr\*](#)

En termes de **zéro artificialisation nette (ZAN)**, chère au « premier gouvernement français qui tente de marier environnement et économie », souligne-t-elle, les 48 signataires assurent que la réhabilitation de friches sera une priorité. Et que la densification ou encore l'augmentation des hauteurs bâties – quand le PLU le permet – caractériseront les projets à venir.

Concernant **la biodiversité**, l'autre thématique montante dans le monde de la construction, les logisticiens, investisseurs et autres engagés promettent de rechercher systématiquement les meilleures solutions de protection via des certifications, l'intervention d'écologues, des études de pollinisation...

Sur le même sujet : [C. Peter, « Chouchou des investisseurs, la logistique va encore grandir malgré le manque de foncier », \*lemoniteur.fr\*](#)

« L'idée directrice de cette charte, confie Diana Diziain, c'est d'aller au-delà de ce qu'on nous impose, de **sortir de cette logique infantilisante, quand l'Etat nous dit ce que nous devons faire** » En témoigne l'objectif de 50 % de toits d'entrepôts habillés de panneaux photovoltaïques ou de végétaux, contre les 30 % prévus dans la loi Climat et énergie de 2019.

Le développement de toitures et d'ombrières photovoltaïques fait partie « des constantes que l'on retrouve dans chacun de nos projets pour pouvoir réduire durablement l'impact carbone et environnemental de nos opérations et créer ainsi un immobilier plus vertueux », confirme Jean-Paul Rival, directeur général de Concerto, marque du groupe Kaufman & Broad.

### **Cartographie interactive**

En échange, l'Etat s'engage à les aider à travers, notamment, **un inventaire national de friches**. Son nom : Cartofriches. Mise en ligne par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema), cette application sous forme de cartographie interactive recense actuellement 3 619 usines, commerces et autres sites à valoriser, principalement dans l'Est du pays. Une trentaine de friches ont été « remontées par des utilisateurs », lit-on sur le site.

Alors que le recensement se poursuit, une autre carte, cette fois-ci dédiée aux friches à vocation logistique, pourrait être présentée à l'occasion du prochain comité interministériel de la logistique, à organiser d'ici la fin d'année.

### **Les membres d'Afilog signataires de la charte :**

*AConstruct, AGL 26, Agence Franc, AEW, ALSEI, APRC, ARCHI FACTORY, ARÉFIM, Arthur Loyd, Barjane, BEG Ingénierie, BNP Paribas Real Estate, BT Immo, BTP Consultant, CBRE, Concerto, DCB Logistics, Dentressangle, DS Avocats, EOL, ESSOR, FM Logistic, GEMFI/GICRAM, GLP, GOODMAN, GSE, HTC, IDEC, Immo Mousquetaires, JBD Expertise, JLL, JMG Partners, LIDL, Logikor, MW Architecture, P3 Logistic Parks, Panattoni, Panhard Groupe, Poste Immo, Prologis, Quartus, Segros, Sogaris, SPIRIT, Stef, Stonehedge, Urbasolar et Virtuo.*



### **PUBLICATION**

## **Urbanisme - Optimiser la densité des constructions pour lutter contre l'artificialisation**

### **Etude préalable de densification, dérogations aux règles locales d'urbanisme... La loi Climat et résilience veut concilier sobriété foncière et production de logements.**

Pierre Popesco, avocat associé, et Neda Tassoubi, avocate, Bryan Cave Leighton Paisner, 17 septembre 2021, lemoniteur.fr

La [loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets \(loi Climat et résilience\)](#) prévoit plusieurs dispositifs devant contribuer à l'atteinte de l'objectif gouvernemental de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici à 2050... tout en favorisant la production de logements.

Pour trouver le bon équilibre en la matière, le législateur a mis en place des mesures d'optimisation de la densité des constructions. Etude préalable de densification pour les opérations d'aménagement, seuil de densité minimale dans les grandes opérations d'urbanisme (GOU), dérogations aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) : décryptage des dispositifs prévus.

### **Etude préalable de densification**

En premier lieu, [l'article 214 de la loi Climat et résilience](#) ajoute un [article L. 300-1-1 au Code de l'urbanisme](#). Lequel instaure l'obligation de réaliser une étude sur l'optimisation de la densité des constructions préalablement à une opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Cette étude de

densification urbaine devra prendre en compte la qualité urbaine ainsi que la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

Elle permettra au maître d'ouvrage d'intégrer les préoccupations environnementales et de santé le plus en amont possible dans l'élaboration du projet envisagé. A noter que cette mesure n'est pas applicable aux actions et aux opérations d'aménagement pour lesquelles la première demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale a été déposée avant l'entrée en vigueur de la loi.

**Pas de sanctions.** Si le défaut de réalisation de l'étude de densification ne semble faire l'objet d'aucune sanction spécifique, un décret viendra déterminer les modalités de prise en compte de ses conclusions dans l'étude d'impact. En conséquence, l'omission de la transmission de l'étude de densification ou encore son caractère incomplet pourrait être de nature à entacher la validité de l'étude d'impact et donc compromettre l'obtention de l'autorisation environnementale.

### **Densité minimale des constructions**

Autre mesure législative adoptée : l'intégration d'un seuil de densité minimale des constructions dans les GOU. Pour mémoire, les GOU sont des dispositifs d'aménagement du territoire créés par la [loi Elan du 23 novembre 2018](#) prévoyant le transfert de compétences des collectivités aux intercommunalités, notamment en ce qui concerne la délivrance des autorisations d'urbanisme pour les projets urbains de grande ampleur ou complexes. A titre d'exemple, la métropole Aix-Marseille-Provence, aux côtés de l'Etat et de la Ville de Marseille, a initié en 2019 un projet partenarial d'aménagement intégrant une GOU pour lutter contre l'habitat insalubre.

### ***Le texte étend la liste des territoires pouvant bénéficier de dérogations aux règles du PLU.***

**Rationaliser la densification.** L'acte décidant la qualification d'une GOU doit fixer sa durée et son périmètre. [L'article 208 de la loi Climat et résilience](#) ajoute comme critère de qualification une « densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur » ([art. L. 312-4 C. urb.](#)). Cette nouvelle caractéristique devrait permettre de maximiser/rationaliser la densification des nouvelles constructions, en particulier en ce qui concerne le logement individuel. Il convient de noter que, dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), le règlement du PLU pourra également déterminer une densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur ([art. L. 151-27 C. urb.](#)).

### **Dérogations aux règles du PLU**

Lors de l'examen du projet de loi, les parlementaires avaient prévu d'élargir les cas de dérogations aux règles du PLU ([art. L. 152-6 C. urb.](#)) dans les zones tendues en matière de gabarit, de limite séparative et d'aires de stationnement. Ces dérogations avaient vocation à s'appliquer, par exemple, en cas de surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque celle-ci avait pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement et que l'opération s'inscrivait dans le respect d'un objectif de mixité sociale. Elles pouvaient également concerner la réalisation d'un programme de logements pour permettre la transformation d'un immeuble existant à usage principal d'habitation par reconstruction, rénovation ou réhabilitation dans les communes ne faisant pas l'objet d'un arrêté de carence.

Aucun accord n'ayant pu être trouvé entre les deux chambres, ces mesures ont presque toutes été supprimées en commission mixte paritaire. A l'exception de celle qui permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire d'autoriser « une dérogation supplémentaire de 15 % aux règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres ». A noter cependant que « cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total ».

**Extension du champ d'application.** Le texte étend par ailleurs la liste des territoires pouvant bénéficier des dérogations aux règles du PLU. Initialement réservées aux communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où est instituée une taxe annuelle sur les logements vacants et aux communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste des communes dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux est inférieur à un certain taux, les dérogations pourront s'appliquer à l'avenir au sein du périmètre d'une GOU et dans les secteurs d'intervention



comprenant un centre-ville avec une opération de revitalisation du territoire (ORT) [[art. L. 152- 6 précité](#)].

**Exemplarité environnementale.** Par ailleurs, et toujours dans un objectif de densification, la loi (art. 210) ajoute un nouvel [article - L. 152-5-2 - au Code de l'urbanisme](#). Lequel dispose : « En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des [PLU] relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. » Des mesures réglementaires devront définir les exigences auxquelles une telle construction doit satisfaire.

**Friches.** Enfin, un nouvel [article - L. 152-6-2 - du code](#), instauré par [l'article 211 de la loi](#), permet aux projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche d'obtenir une dérogation aux règles relatives au gabarit - dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles - et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à réemployer ladite friche. Cette disposition doit ainsi inciter à la construction sur ces fonciers complexes et rendre ces zones jusqu'ici délaissées, plus attrayantes pour les porteurs de projets.

### **Ce qu'il faut retenir**

- *La loi Climat et résilience du 22 août 2021 crée plusieurs dispositifs devant permettre à la fois d'atteindre l'objectif gouvernemental de zéro artificialisation nette d'ici à 2050 et de favoriser la production de logements.*
- *Elle instaure l'obligation de réaliser une étude sur l'optimisation de la densité des constructions préalablement à une opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale.*
- *Elle intègre un seuil de densité minimale des constructions dans les grandes opérations d'urbanisme (GOU). Une mesure qui devrait permettre de maximiser la densification des nouvelles constructions, en particulier en ce qui concerne le logement individuel.*
- *Elle élargit la liste des cas de dérogations aux règles du PLU relatives au gabarit et à la hauteur des constructions.*



PUBLICATION

## **Démat' des autorisations d'urbanisme : ce qu'en pensent les acteurs**

**Alors que l'échéance du 1<sup>er</sup> janvier approche à grands pas, une étude dresse un premier retour d'expérience sur la façon dont « la digitalisation des autorisations d'urbanisme est perçue autant par la maîtrise d'ouvrage privée ou publique, les professionnels de l'AEC (Architecture, Ingénierie et Construction) ou du droit, que par les services instructeurs ».**

Sandrine Pheulpin, 17 septembre 2021, lemoniteur.fr

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, toutes les communes de plus de 3 500 habitants devront être capables de recevoir et d'instruire par voie électronique les demandes de permis de construire, les déclarations préalables et autres certificats d'urbanisme ([art. 62 de la loi Elan du 23 novembre 2018](#)). A quelques mois de l'échéance, Céline Chabot – docteure en droit et secrétaire générale de monLogement.ai – et David Richard – avocat au barreau de Paris et médiateur RICS, ont souhaité interroger les professionnels sur cette réforme. Les résultats de leur enquête sont publiés dans une étude baptisée « [Dématérialisation des AU et PC numérique : premiers retours d'expérience](#) », parue le 13 septembre 2021.

### **Questionnaire succinct**

L'étude est rédigée sur la base d'un questionnaire en ligne succinct (12 questions) mené entre le 15 mai et le 15 juillet 2021. Ce sont **les métiers de l'AEC qui ont le plus participé à l'enquête** : les architectes (34 %), suivis par la catégorie des métiers regroupant des consultants, ingénieurs, constructeurs (26 %). Vient ensuite la maîtrise d'ouvrage (privée ou publique) avec 26 % des réponses puis les acteurs du secteur public, cet intitulé renvoyant « aux services instructeurs et plus largement aux acteurs de l'urbanisme ».

A noter que les métiers du droit n'ont que très peu participé à l'enquête (4 %). S'il est vrai que les questions posées avaient « une orientation juridique, elles ne soulevaient pas en tant que telles des problématiques de cette nature », expliquent les auteurs.

### **La dématérialisation, une source d'améliorations à venir**

C'est sans doute l'un des principaux enseignements de l'étude : 94 % des personnes interrogées voient dans la dématérialisation des autorisations d'urbanisme une source d'améliorations à venir. « **À l'heure où dans bien des domaines, le changement provoque des réticences et que la diversité des points de vue l'emporte sur l'unité, ce résultat est porteur de sens** », commentent les rédacteurs, tout en reconnaissant que « le nombre des réponses traitées (102) représente une limite évidente à ce propos. Il n'en demeure pas moins qu'en présence de perspectives diverses et d'acteurs aux intérêts qui ne convergent pas nécessairement, [...] la dématérialisation des autorisations d'urbanisme est perçue quasi unanimement comme un progrès ».

Progrès en termes de simplification du processus de demande (33 %), d'amélioration de la relation entre l'administration et le pétitionnaire (27 %) et en termes de qualité, tant de l'instruction (19 %) que des demandes elles-mêmes (13 %). Une minorité du panel (5% représentant 10 personnes) a fait part également d'**autres améliorations possibles, liées à des préoccupations environnementales** (zéro papier, diminution des déplacements) ou encore à **l'instruction des demandes (relations entre les services instructeurs et services tiers, entre les services instructeurs et les architectes)**.

### **Sur le même sujet : [Démat' des autorisations d'urbanisme : comment passer le cap sereinement](#)**

Ensuite, à la question de savoir si le dépôt des dossiers d'autorisation de construire pourrait être imposé sous format numérique (pour le moment, il ne s'agit que d'une faculté offerte aux porteurs de projet), les participants y sont en majorité favorables. « 33 % considèrent qu'une telle obligation peut s'appliquer à tous les pétitionnaires, 31 % aux seuls professionnels et 19 % à certains projets (nature, surface construite, etc.). »

### **La dématérialisation, synonyme de sécurité juridique ?**

Autre question posée : la dématérialisation sera-t-elle synonyme d'une plus grande sécurité ou d'un accroissement des risques ? **Seuls 58 participants ont répondu à cette question**. Concernant les causes de l'amélioration de la sécurité liée à la dématérialisation, les répondants ont d'abord invoqué « la facilité de transmission des dossiers de demande et d'échange avec le pétitionnaire (31 %) et la complétude des dossiers (27 %), c'est-à-dire des aspects touchant essentiellement à la dimension relationnelle entre les services instructeurs et les pétitionnaires. »

La dématérialisation permettra également d'**améliorer le respect des délais d'instruction** (18 %) et engendra **une plus grande conformité réglementaire des projets** (17%). En revanche, « les effets sur la concertation autour de ces derniers (5 %) comme la neutralisation des recours (2 %) ne devraient pas connaître d'évolutions notables. »

Pour les auteurs de l'étude donc, **l'orientation en faveur de la digitalisation « est claire, avec qui plus est des avantages attendus établis et peu discutables dans leur principe**. Le phénomène possède encore une part d'inconnue non négligeable [...], y compris d'un point de vue réglementaire. L'expertise des praticiens se développera cependant rapidement en la matière, même si dans le même temps des problématiques nouvelles ne manqueront pas de surgir en nombre. »



PUBLICATION

## Les SCoT en action sur tous les fronts

**Urbanisme - La Fédération nationale des schémas de cohérence territoriale (Scot) a présenté, lors de ses Rencontres nationales des 26 et 27 août 2021, une étude baptisée « Scot en action, la mise en œuvre opérationnelle des Scot ». Elle analyse la manière de concrétiser, sur le terrain, la stratégie territoriale.**

Sandrine Pheulpin, lemoniteur.fr

S'appuyant sur la remontée des pratiques, le document met en lumière deux grandes formes de mises en œuvre : la première « automatique », prévue par le législateur, est liée à la déclinaison stratégique du Scot à travers le lien juridique de compatibilité. Un certain nombre de plans, programmes et projets – PLU, PCAET, lotissements, etc. – doivent en effet être compatibles avec les orientations du schéma. La seconde, dite « volontariste », relève de la décision politique de fixer un programme d'actions sur des thématiques prioritaires. C'est sur cette seconde mise en œuvre que l'étude s'est focalisée.

**Foncier et mobilités, des priorités pour l'avenir.** Premier constat, « aucune des politiques publiques n'est laissée de côté ». Elles font toutes l'objet d'actions de mise en œuvre, même celles qui auraient pu paraître les moins concernées comme le numérique. Parmi les actions engagées, citons l'accompagnement, par les Scot, des démarches de PLU et PLU i (87 %), la préparation des avis et le suivi des commissions, par exemple pour l'aménagement commercial (83 %). Les Scot travaillent aussi sur des outils de sensibilisation et engagent des actions opérationnelles concrètes (52 %), comme la création de SEM en matière d'énergies renouvelables. En outre, les élus s'investissent particulièrement dans l'acquisition de connaissances et dans l'analyse de leur territoire (réalisation d'études, développement d'outils d'observation territoriale), qui faciliteront par la suite l'évaluation des schémas.

Concernant les priorités pour l'avenir, arrivent en tête les sujets liés à la densification et au foncier ainsi que celui des mobilités. L'étude révèle une montée en puissance des thèmes liés aux transitions énergétiques et alimentaires. En revanche, les sujets environnementaux (biodiversité, paysage), l'habitat, le commerce et l'économie reculent de quelques places en termes de priorité. « Cela s'explique très probablement par le niveau déjà très élevé de prise en compte de ces thématiques » par une majorité de Scot, indique l'étude. Quant à la santé, elle prend « une importance certaine dans les sujets à enjeux ».

***Les thèmes liés aux transitions énergétiques et alimentaires montent en puissance.***

Enfin, des pistes d'amélioration sont proposées. De la valorisation de la dimension stratégique et politique du Scot au renforcement de l'ingénierie, « chaque territoire pourra interroger ses pratiques et mobiliser les propositions qu'il souhaite en fonction de la réalité de son territoire et des marges de progrès qu'il identifie ». Car comme le rappelle Michel Heinrich, président de la fédération, « une fois que le Scot est approuvé, c'est là que tout commence ! »



PRATIQUE

## Droit au relogement : les bons réflexes pour ne pas freiner la réalisation d'un projet

**Expropriation - Etablir un diagnostic social et nouer des partenariats avec des bailleurs constituent les clés de la réussite d'une opération d'aménagement.**

Pierre Laffitte, avocat, cabinet Seban & Associés, 10 septembre 2021, lemoniteur.fr

Mener à bien une opération d'aménagement nécessite de disposer au préalable de la maîtrise foncière. Or, le développement des opérations de renouvellement urbain implique souvent de recourir aux procédures d'acquisition forcée portant sur des immeubles d'habitation occupés. Dans ce contexte, l'aménageur devra prêter une attention toute particulière à l'obligation de relogement, au risque sinon de retarder la réalisation de l'opération.

### **Une obligation essentielle à respecter**

En droit, la personne publique ayant pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement est en principe tenue, envers les occupants des immeubles en cause, d'assurer leur relogement ([art. L. 314- 1 du Code de l'urbanisme](#) et [L. 521- 1 du Code de la construction et de l'habitation](#)). Ce droit au relogement constitue une modalité légale de réparation en nature du préjudice causé par la procédure d'expropriation, relevant de « l'ordre public social » ([Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 septembre 2012, n° 11-18.073, publié au Bulletin](#)). En pratique, cette obligation de relogement est généralement mise à la charge de l'aménageur par le biais du traité de concession encadrant ses missions.

**Refus d'expulsion.** L'aménageur devra adresser aux occupants de l'immeuble exproprié au moins deux propositions, correspondant aux locaux expropriés, satisfaisant aux normes d'habitabilité et répondant à leurs besoins ([art. L. 314- 2 du Code de l'urbanisme](#)). A défaut, l'expropriant ne pourra tout simplement pas prendre possession de l'immeuble, même s'il a déjà versé l'indemnité d'expropriation fixée par le juge judiciaire.

Concrètement, ce dernier refusera de faire droit à la demande d'expulsion de l'expropriant s'il constate que l'obligation de relogement n'a pas été satisfaite. Untel manquement peut donc constituer un frein important à la réalisation d'une opération d'aménagement.

### **Anticiper l'obligation de relogement**

Il est dès lors essentiel que l'aménageur anticipe cette obligation, de manière à ne pas retarder son calendrier de maîtrise foncière.

**Diagnostic social.** Concrètement, un diagnostic social et foncier doit permettre de dresser l'état d'occupation de l'immeuble (libre ou occupé) et d'identifier le nombre d'occupants des logements expropriés. Ce diagnostic devra être mis à jour régulièrement afin de tenir compte de l'éventuelle évolution des besoins des foyers. En effet, entre les études préalables et l'ordonnance d'expropriation, la situation des occupants est susceptible d'évoluer. Or, l'obligation de relogement porte sur les occupants présents à la date de l'ordonnance d'expropriation. Cette date cristallise donc la composition et les besoins du foyer à prendre en compte par l'aménageur.

**Sans-papiers.** Par ailleurs, la réglementation permet à l'aménageur de reloger les occupants dans le parc public ou privé. Lorsque l'aménageur choisit un relogement dans le parc public, il doit garder à l'esprit que les exigences juridiques ne correspondent pas nécessairement aux exigences des commissions d'attribution des logements des bailleurs sociaux partenaires. L'exemple topique est celui des sans-papiers. Dans sa [décision n° 2016- 581 QPC du 5 octobre 2016](#), le Conseil constitutionnel a rappelé que « la qualité d'occupant de bonne foi s'apprécie indépendamment de sa situation au regard du droit au séjour ».

En d'autres termes, une personne sans papiers, en situation irrégulière, bénéficie bien d'un droit au relogement. Or, l'accès au parc social est en principe fermé aux sans-papiers. Dans cette situation, l'aménageur devra favoriser le relogement dans le parc privé en réservant par exemple des logements au sein de programmes de construction à réaliser sur site. Pour cette raison, il est essentiel d'anticiper, à travers un calendrier prévisionnel, le besoin de relogement lors de la définition de son programme de construction sur site.

Cette situation ayant cependant une incidence sur le bilan de l'opération, elle met en lumière les difficultés provenant d'une telle obligation de relogement à la charge de l'aménageur. On peut penser notamment aux cas d'expropriations de logements utilisés par des marchands de sommeil. Certains appartements hébergeant parfois plusieurs dizaines de sans-papiers, le relogement de ces derniers impliquera, pour l'aménageur, de nouer des relations avec des associations ou fédérations susceptibles d'accompagner ces personnes en vue de constituer leur dossier.

**L'accès au parc social étant en principe fermé aux sans-papiers, l'aménageur devra reloger dans le privé**

**Temporalité du logement social.** En outre, [l'article L. 314- 7 du Code de l'urbanisme](#) énonce que, à compter de la réception de l'offre de relogement, « l'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre ». Cette rédaction implique donc de maintenir la proposition de relogement pendant deux mois. Or, en raison des faibles disponibilités du parc social dans certaines zones tendues, une réponse à la proposition de logement social doit être apportée dans des délais très brefs, de quelques jours parfois. Cette situation doit donc inciter les aménageurs à nouer des partenariats avec des bailleurs sociaux en leur réservant par exemple des droits à construire au sein de leur opération d'aménagement. Le bailleur social réservera en retour une part de ces logements pour satisfaire les obligations de relogement de l'aménageur.

**Calendrier prévisionnel.** A la difficulté résultant du faible nombre de logements sociaux disponibles s'ajoute celle de la concurrence des opérations de rénovation urbaine, impliquant généralement l'expropriation de dizaines (voire de centaines) de logements, et donc autant d'obligations de relogement. La nécessité de disposer d'un calendrier prévisionnel de relogement préparé lors du diagnostic foncier et social sera, dans cette situation aussi, particulièrement utile dans le cadre des rapprochements avec les bailleurs sociaux partenaires, de manière que ces derniers puissent anticiper une éventuelle concurrence des opérations de rénovation urbaine.

### **S'astreindre au respect d'un formalisme protecteur**

Les textes ne prévoient pas de formalisme particulier dans la présentation des offres de relogement. Cependant, afin de sécuriser la procédure, il est opportun d'indiquer dans l'offre que celle-ci est effectuée sur le fondement des [articles L. 314- 1 et suivants du Code de l'urbanisme](#), de rappeler les dispositions des [articles L. 314- 2 et L. 314- 7](#) dudit code, le contexte de l'opération et les caractéristiques du logement proposé ainsi que les conditions de libération des locaux.

En outre, il devra être clairement indiqué que la proposition envoyée constitue la première (ou seconde) offre de relogement au sens de [l'article L. 314- 7 du code](#) et que le destinataire dispose de deux mois pour accepter ou refuser le logement proposé. A ce titre, il sera utilement rappelé que, en cas de silence, l'occupant est réputé avoir accepté l'offre. Enfin, les offres de relogement doivent être adressées par lettres recommandées avec accusé de réception, et, en cas de non-réception, elles devront être signifiées par voie d'huissier.

### **Ce qu'il faut retenir**

La personne publique à l'initiative d'une opération d'aménagement est tenue d'assurer le relogement des occupants des immeubles expropriés.

En pratique, cette tâche incombe en général à l'aménageur. Il devra adresser aux expropriés au moins deux propositions d'offre de relogement satisfaisant à leurs besoins. A défaut, l'expropriant ne pourra pas prendre possession de l'immeuble.

L'aménageur devra établir et mettre à jour régulièrement un diagnostic social et foncier, permettant de dresser l'état d'occupation de l'immeuble et d'identifier le nombre d'occupants.

Afin de faire face au faible nombre de logements sociaux disponibles, l'aménageur a intérêt à nouer des partenariats avec des bailleurs sociaux en leur réservant des droits à construire dans leur opération.



SECTEUR URBANISME

**Permis de construire : applicabilité d'office des dispositions relatives à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural ou patrimonial**



Statuant au fond, le Conseil d'État, dans sa décision du 4 août 2021, estime que commet une erreur de droit la cour d'appel qui, pour valider le refus du maire de délivrer un permis de construire, estime que le requérant ne pouvait se prévaloir, en appel, des dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme (devenu l'article L. 111-23), au motif que ni sa demande de permis de construire, ni l'arrêté de refus ne visaient ces dispositions.

En effet, « Il résulte [...] que le pétitionnaire peut, à l'appui de sa contestation devant le juge de l'excès de pouvoir du refus opposé à sa demande de permis de construire, faire valoir que son projet répond aux conditions fixées par le second alinéa de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, y compris s'il n'en a pas invoqué le bénéfice dans sa demande présentée à l'autorité administrative. »

Le Conseil d'Etat a ici réaffirmé le principe, dégagé en 2015 à propos d'adaptations mineures, selon lequel « le pétitionnaire peut, à l'appui de sa contestation, devant le juge de l'excès de pouvoir, du refus opposé à sa demande se prévaloir de la conformité de son projet aux règles d'urbanisme applicables, le cas échéant assorties d'adaptations mineures dans les conditions précisées ci-dessus, alors même qu'il n'a pas fait état, dans sa demande à l'autorité administrative, de l'exigence de telles adaptations [...] » ([CE, 11 février 2015, M<sup>me</sup> Ouahmane et autre, n° 367414, Lebon](#)).

Dans la décision du 4 août, le Conseil d'État semble aller plus loin en consacrant une **compétence liée** de l'administration, sous réserve que le projet réponde bien aux conditions de l'article L. 111-23 et que d'autres dispositions applicables ne fassent pas obstacle à la délivrance du permis de construire : « Lorsqu'un projet répond aux conditions définies [...], il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de l'autoriser, y compris si le pétitionnaire ne s'est pas expressément prévalu des dispositions du second alinéa de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme précité au soutien de sa demande de permis de construire, [...]. »

[CE, 4 août 2021, n° 433761, Lebon T.](#)



## PUBLICATION

### La mise à jour n°42 du Code pratique de l'urbanisme est en ligne !

Chers abonnés,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir la 42e mise à jour du Code pratique de l'urbanisme. Elle comporte quarante-sept fiches actualisées et une nouvelle fiche.

Cette mise à jour prend notamment en compte :

- le [décret n° 2021-207 du 24 février 2021 adaptant la réglementation applicable au transport de personnes par câbles à l'entrée en vigueur du règlement \(UE\) 2016/424 du Parlement européen et du Conseil du 9 mars 2016 relatif aux installations à câbles et abrogeant la directive 2000/9/CE](#) ;
- le [décret n° 2021-261 du 10 mars 2021 relatif à la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France](#) ;
- le [décret n° 2021-397 du 6 avril 2021 relatif aux opérations sensibles intéressant la sécurité nationale relevant du ministère de l'intérieur](#) ;
- l'[ordonnance n° 2021-407 du 8 avril 2021 complétant les missions et les capacités d'intervention de Voies navigables de France \(VNF\)](#) ;
- le [décret n° 2021-639 du 21 mai 2021 modifiant diverses dispositions du Code de l'urbanisme relatives au schéma de cohérence territoriale](#) ;
- la [loi n° 2021-710 du 4 juin 2021 visant à moderniser les outils et la gouvernance de la Fondation du patrimoine \(1\)](#) ;

Très bonne lecture à tous !



## JURISPRUDENCE

### Le Conseil d'État valide le moratoire sur les autorisations d'exploitation commerciale prévu par la loi Elan

Dans une décision datée du 2 août 2021, le Conseil d'État rejette la requête du Conseil national des centres commerciaux (CNCC) demandant l'annulation du décret du 26 juillet 2019 relatif à la faculté de suspension de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale, attribuée au préfet par la loi Elan. La Haute juridiction administrative donne également tort au CNCC, qui attaquait un décret sur le certificat de conformité, prévu par la même loi. Comme le CNCC le demande, l'ANCT devrait, en revanche, lancer prochainement un groupe de travail sur la reconversion des futures friches commerciales.

Anaëlle Penche, 8 septembre 2021, *le moniteur.fr*

Pour le Conseil national des centres commerciaux, le rejet de ses requêtes par le Conseil d'État « n'est pas une surprise », explique à AEF info, mardi 7 septembre 2021, son directeur des affaires publiques, Dorian Lamarre. Par deux fois lors de sa séance du 10 juin dernier, la juridiction administrative lui a donné tort et a confirmé les dispositions de la loi Elan concernant l'urbanisme commercial que le CNCC attaquait.

Celui-ci demandait, tout d'abord, à la juridiction administrative d'annuler pour excès de pouvoir le [décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019](#) relatif à la faculté de suspension de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC). Ce dernier prévoit les conditions et modalités de la suspension, à l'initiative du préfet, de la procédure de demande d'AEC devant la commission départementale d'aménagement commercial, dans les communes couvertes par une opération de revitalisation de territoire (ORT).

## Suspension de l'examen de la demande d'AEC

Dans sa requête, le CNCC arguait que ce décret méconnaissait l'article 49 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne qui interdit « les restrictions à la liberté d'établissement des ressortissants d'un État membre dans le territoire d'un autre État membre ». Mais pour le Conseil d'État, la Cour de justice de l'Union européenne, dans son arrêt du 14 mars 2011 Commission européenne c/ Royaume d'Espagne, a stipulé « qu'une restriction à la liberté d'établissement [...] ne peut être admise au titre des mesures dérogatoires prévues par le Traité que si elle est justifiée par des raisons impérieuses d'intérêt général et si les mesures s'appliquent de manière non discriminatoire ». **Parmi ces raisons impérieuses définies par la justice européenne figure notamment l'aménagement du territoire.**

Autre argument du CNCC : l'article 14 de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil (dite « directive services » ou « directive Bolkestein ») précise que « les États membres ne subordonnent pas l'accès à une activité de services ou son exercice sur leur territoire au respect [...] de l'application au cas par cas d'un test économique consistant à subordonner l'octroi de l'autorisation à la preuve de l'existence d'un besoin économique ou d'une demande du marché, à évaluer les effets économiques potentiels ou actuels de l'activité ou à évaluer l'adéquation de l'activité avec les objectifs de programmation économique fixés par l'autorité compétente ». Mais pour le Conseil d'État, **les dispositions prévues par la loi Elan en matière de suspension – par le préfet – de l'examen de l'autorisation d'exploitation commerciale « n'ont ni pour objet ni pour effet d'instituer des critères constitutifs d'un test économique, mais ont pour seul**

## objet de lutter contre le déclin des centres-villes et s'inscrivent dans une logique d'aménagement du territoire ».

Elles sont donc « justifiées par des raisons impérieuses d'intérêt général ». Le préfet ne peut intervenir qu'après avoir recueilli l'avis de l'EPCI et des communes concernées, rappelle encore le Conseil d'État, conformément à l'article L. 752-1-2 du Code de commerce. Dans une première [décision rendue le 2 août \(n° 434918\)](#), le Conseil d'État statuant au contentieux rejette donc la requête du CNCC concernant cette disposition de la loi Elan.

Sur ce même sujet, le CNCC a, par ailleurs, déposé un recours en manquement auprès de la Commission européenne, recours qui est toujours en cours d'examen (celui-ci a pris un peu de retard du fait de la crise sanitaire) et qui pourrait aboutir d'ici la fin de l'année. Mais, dans le contexte de la future présidence française de l'Union, il n'est « pas très optimiste » sur une issue favorable à cette requête.

## Certificat de conformité

Dans deux autres requêtes jointes ([n° 436437](#) et [n° 436962](#)) et également concernées par une décision du Conseil d'État rendues le 2 août, le CNCC demandait, par ailleurs, l'annulation d'un arrêté du ministre de l'Économie et des Finances du 1<sup>er</sup> octobre 2019 fixant le contenu du formulaire intitulé « certificat de conformité » en application de l'article R. 752-44-8 du Code de commerce. Ce document doit attester de la conformité de l'équipement commercial à l'autorisation d'exploitation délivrée.

Le CNCC avançait que la consultation du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) est requise sur les règles techniques que fixe l'arrêté. Un argument que rejette le Conseil d'État dans sa décision. Cette dernière complète la censure antérieure partielle du décret prise par la juridiction administrative, qui a supprimé, en janvier dernier, l'obligation pour les porteurs de projets de transmettre au préfet, un mois avant l'ouverture au public d'une surface commerciale, un certificat attestant du respect de l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée.

## Vers un groupe de travail sur la reconversion des entrées de ville

Ces différentes requêtes ne s'inscrivent pas, selon Dorian Lamarre, dans une logique d'opposition systématique aux dispositions de la loi Elan mais répondent à « une vraie logique opérationnelle ». Ce qui ne l'empêche pas de regretter les dispositifs « très exigeants » portés par ce texte et encore plus par la loi Climat et résilience en matière d'artificialisation des sols « alors que des dispositifs existent déjà », selon Dorian Lamarre, qui cite notamment les CDAC et la CNAC, qui est particulièrement vigilante sur ce sujet, ou encore la circulaire publiée par le Premier ministre en août 2020.

« Il n'y a pas de projets commerciaux qui émergent encore sur des terres non artificialisées », affirme-t-il, reconnaissant que l'enjeu se situe désormais du côté de la rénovation et de la reconversion des friches actuelles ou en devenir, opérations qui peinent encore à trouver un modèle économique. Un point auquel ne répondent pas les lois Elan ou Climat et résilience, selon lui.

Un groupe de travail dirigé par l'ANCT et notamment par le préfet Rollon Mouchel-Blaisot, directeur national du programme Action cœur de ville, et rassemblant les acteurs concernés doit être lancé avant la fin du mois de septembre pour établir un état des lieux des entrées de ville commerciales et trouver des outils législatifs, réglementaires et financiers compatibles avec l'objectif de sobriété foncière. Les premiers résultats sont attendus d'ici la fin de l'année.

CE, 2 août 2021, [n° 434918](#) ; [n° 436437](#) et [n° 436962](#)



Vous recevez cette newsletter qui fait partie intégrante de votre abonnement à « Moniteur Juris », une marque du groupe Infopro Digital, spécialiste de l'information professionnelle. Pour suspendre la réception de cette newsletter provenant de « Moniteur Juris », [suivez ce lien](#). La charte de données personnelles du groupe Infopro Digital, dont « Moniteur Juris » fait partie, est disponible ici: [www.infopro-digital.com/rgpd](http://www.infopro-digital.com/rgpd)

© « Moniteur Juris »