

Paris Sud Aménagement

Les chroniques

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



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

Juillet 2024

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

La loi, le droit, ma foi ?

PARTIE RÉGLEMENTAIRE:

Nouveauté : l'expérimentation d'un certificat de projet dans les friches

JURISPRUDENCE – DROIT DE L'URBANISME:

- L'établissement d'un périmètre d'une zone de PUP engage la commune à faire une proposition de convention de PUP.
- Précisions des modalités d'autorisation tacite de permis de construire et de décision tacite de rejet.
- Sans influence sur les règles d'urbanisme applicables au projet, l'absence d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est sans incidence sur une autorisation d'urbanisme.

JURISPRUDENCE – DROIT DE LA COMMANDE PUBLIQUE:

- Requalification d'un bail en l'état futur d'achèvement en marché public.
- Vers une indemnisation du candidat irrégulièrement évincé pour le préjudice subi du fait d'une perte de chance de participation.
- Dans le cadre des marchés publics, la répartition non détaillée des prestations peut entraîner la responsabilité solidaire des cotraitants.

Et la technique en pratique?

GENNEVILLIERS – Expérimenter sur le temps long une programmation

Nouveauté : l'expérimentation d'un certificat de projet dans les friches

L'article 212 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a prévu ce dispositif de certificat de projet pour encourager la réutilisation des friches et faciliter le montage de ces projets classiquement soumis à de nombreuses procédures.

La demande doit être faite auprès du préfet pour un projet qui est :

- Intégralement situé sur une friche ;
- Soumis à une ou plusieurs autorisations au titre du code de l'urbanisme, du code de l'environnement, du code de la construction et de l'habitation, du code rural et de la pêche maritime, du code forestier, du code du patrimoine, du code de commerce et/ou du code minier.

Le certificat comporte, au regard des informations fournies par le demandeur, les régimes, les décisions et les procédures applicables à la date de la demande, y compris les obligations de participation du public, les conditions de recevabilité et de régularité ainsi que les autorités compétentes pour prendre les décisions et délivrer les autorisations nécessaires.

Le décret n°2024-452 du 21 mai 2024 relatif à l'expérimentation d'un certificat de projet dans les friches est venu préciser les modalités de dépôt de la demande de certificat, d'instruction et de délivrance. L'expérimentation est instaurée **du 1 juin 2024 jusqu'au 31 mai 2027**.

Afin de faciliter les procédures, le décret donne la possibilité aux porteurs du projet de solliciter conjointement une demande d'examen au cas par cas, une demande d'avis sur les informations à fournir dans l'étude d'impact et / ou une demande de certificat d'urbanisme au sens de l'article R.410-1 du code de l'urbanisme.

L'établissement d'un périmètre d'une zone de PUP engage la commune à faire une proposition de convention de PUP

Conseil d'État, 08 avril 2024, Société Promologis, n° 472443, B



Rappel préalable : Le projet urbain partenarial (PUP) permet le financement par des personnes privées, des équipements publics rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de construction ponctuelles qu'elles portent.

Les autorités compétentes en matière de PLU peuvent délimiter un périmètre de prise en charge des équipements publics classiquement appelé « zone de PUP », dans lequel tout porteur de projet soumis à autorisation d'urbanisme peut conclure une convention de PUP avec l'autorité compétente (L.332-11-3 du code de l'urbanisme).

Application : Lorsqu'une commune ou un EPCI a délimité un périmètre de zone de PUP :

- Un propriétaire foncier, un aménageur ou un constructeur...
- Qui fait état auprès de cette commune ou de l'EPCI d'un projet d'aménagement ou de construction situé sur l'un des terrains inclus dans ce périmètre...
- Pour lequel les besoins des futurs habitants ou usagers de cette opération d'aménagement ou de construction nécessitent des équipements publics mentionnés par cette délibération...
- **Est en droit de se voir proposer un projet de convention de projet urbain partenarial.**

En bref : votre assiette de projet est située en zone de PUP : vous avez droit à ce qu'une convention de PUP vous soit proposée !

Précisions des modalités d'autorisation tacite de permis de construire et de décision tacite de rejet

Conseil d'État, 30 avril 2024, M. S..., n° 461958, B



Rappel préalable : Un permis de construire peut être tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction. Ce délai court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet.

Un dossier est réputé complet si la mairie n'a pas notifié au demandeur la liste des pièces manquantes, dans un délai d'un mois (articles L.424-2, R.423-19, R.423-22 du Code de l'urbanisme).

Le Conseil d'État est venu apporter un éclairage sur l'application de ces dispositions.

Ont ainsi été précisées les conditions dans lesquelles, à la suite d'une demande de l'administration pour compléter un dossier incomplet, un permis tacite ou une décision tacite de rejet est susceptible de naître :

- Lors d'une demande de PC incomplète, l'administration a un délai d'un mois pour inviter le demandeur, à compter de son dépôt, à compléter sa demande dans un délai de trois mois en lui indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.
- Si le demandeur produit, dans ce délai les pièces manquantes, le délai d'instruction commence à courir à la date à laquelle l'administration les reçoit et si aucune décision n'est notifiée à l'issue du délai d'instruction, un permis de construire est tacitement accordé (sauf cas spécifiques)
- Si le demandeur ne fait pas parvenir l'ensemble des pièces, une décision tacite de rejet naît à l'expiration de ce délai.

L'administration peut dans ce délai de trois mois inviter à nouveau le demandeur à compléter le dossier sans que cela n'ait d'incidence sur le délai.

Sans influence sur les règles d'urbanisme applicables au projet, l'absence d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est sans incidence sur une autorisation d'urbanisme

Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 05 février 2024, N°463620

Rappel préalable : Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, si ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (R.104-1 du code de l'urbanisme).

L'annulation d'un document d'urbanisme n'entraîne pas l'illégalité des autorisations d'urbanisme ayant été délivrées sur son fondement, si cette annulation repose sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet en cause (L.600-12-1 code de l'urbanisme).

Le Conseil d'État a considéré que l'absence d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU était sans incidence sur l'autorisation d'urbanisme d'un projet, dès lors que le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale au préalable.

- En effet, le projet a été sujet d'une évaluation environnementale ayant le même objet que celle qui aurait dû être réalisée au titre de la mise en compatibilité du PLU.
- L'information du public a été suffisante puisque l'évaluation a été jointe au dossier de l'enquête publique.

Le vice lié à l'absence d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est sans incidence sur l'autorisation d'urbanisme car il constitue un vice externe aux règles d'urbanisme applicables au projet.

Requalification d'un bail en l'état futur d'achèvement en marché public

Conseil d'État, 3 avr. 2024, Sté Victor Hugo 21, n° 472476



Rappel préalable : Les marchés publics sont des contrats conclus à titre onéreux par un ou plusieurs acheteurs avec un ou plusieurs opérateurs économiques pour répondre à leurs besoins en matière de travaux, fournitures ou de services (L.1111-1 du code de la commande publique).

Le Conseil d'État est venu éclaircir la condition selon laquelle un contrat par lequel l'acheteur prend à bail ou acquiert des biens immobiliers qui doivent faire l'objet de travaux à la charge de son cocontractant constitue un marché de travaux.

Pour qu'un marché public soit caractérisé, l'acheteur **doit exercer une influence déterminante sur la conception de l'ouvrage :**

- Cette influence doit être « exercée sur la structure architecturale du bâtiment, telle que sa dimension, ses murs extérieurs et ses murs porteurs ».
- Cependant, les demandes de l'acheteur concernant les aménagements intérieurs ne peuvent être considérées comme démontrant une influence déterminante « que si elles se distinguent du fait de leur spécificité ou de leur ampleur. »

Conséquence de la requalification d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) en marché public : Dans cet arrêt, le paiement en différé étant interdit dans le cadre des marchés publics (article L.2191-5 du code de la commande publique), la clause a conduit à l'annulation du contrat.

Vers une indemnisation du candidat irrégulièrement évincé pour le préjudice subi du fait d'une perte de chance de participation

Cour de Justice de l'Union Européenne, 6 juin 2024, aff. C-547/22



Rappel préalable : Le régime d'indemnisation pour un candidat irrégulièrement évincé a été modelé par le juge administratif français, et suit les principes suivants :

- En cas d'absence de toute chance de remporter le marché : le candidat évincé irrégulièrement n'a pas le droit à une indemnité (CAA Marseille, 11 septembre 2023, n°19MA05388).
- En cas de faible chance de remporter le marché : le candidat évincé irrégulièrement a le droit au remboursement des frais de présentation de l'offre ;
- En cas de chance sérieuse d'être attributaire du marché : indemnisation du manque à gagner (CE 18 juin 2003, Groupement d'entreprises solidaires ETPO Guadeloupe c/ Commune du Lamentin, n° 249630, Lebon).

Le juge européen a pris une position différente dans sa décision du 6 juin 2024, il a affirmé qu'un soumissionnaire illégalement évincé **doit pouvoir solliciter l'indemnisation du préjudice subi du fait d'une perte de chance de participer à la procédure de passation.**

Il faudrait donc s'attendre une évolution de la position française vers une indemnisation de la perte de chance de participation même en cas d'absence de toute chance de remporter le marché.

Dans le cadre des marchés publics, la répartition non détaillée des prestations peut entraîner la responsabilité solidaire des cotraitants

Arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux, 8 février 2024, n° 22BX00970, Inédit au recueil Lebon



Rappel préalable : Les titulaires sont considérés cotraitants lorsqu'ils ont souscrit à un acte d'engagement unique. Ils peuvent être soit conjoints, soit solidaires :

- Les cotraitants sont conjoints lorsque chacun d'entre eux n'est engagé que pour la partie du marché qu'il exécute.
- Les cotraitants sont solidaires lorsque chacun d'eux est engagé pour la totalité du marché et doit pallier une éventuelle défaillance d'un de ses partenaires (article 3 du Cahier des clauses administratives et générales de prestations intellectuelles).

Les cotraitants conjoints doivent donc en pratique préciser la ou les partie(s) du marché qu'ils exécutent.

En application de cette clause, des membres d'un groupement conjoint de maîtrise d'œuvre ont été condamnés solidairement, faute de précision dans le marché quant à la répartition détaillée des prestations exécutées par chacun d'eux, se limitant uniquement aux honoraires (comme le prévoit le CCAG-PI).

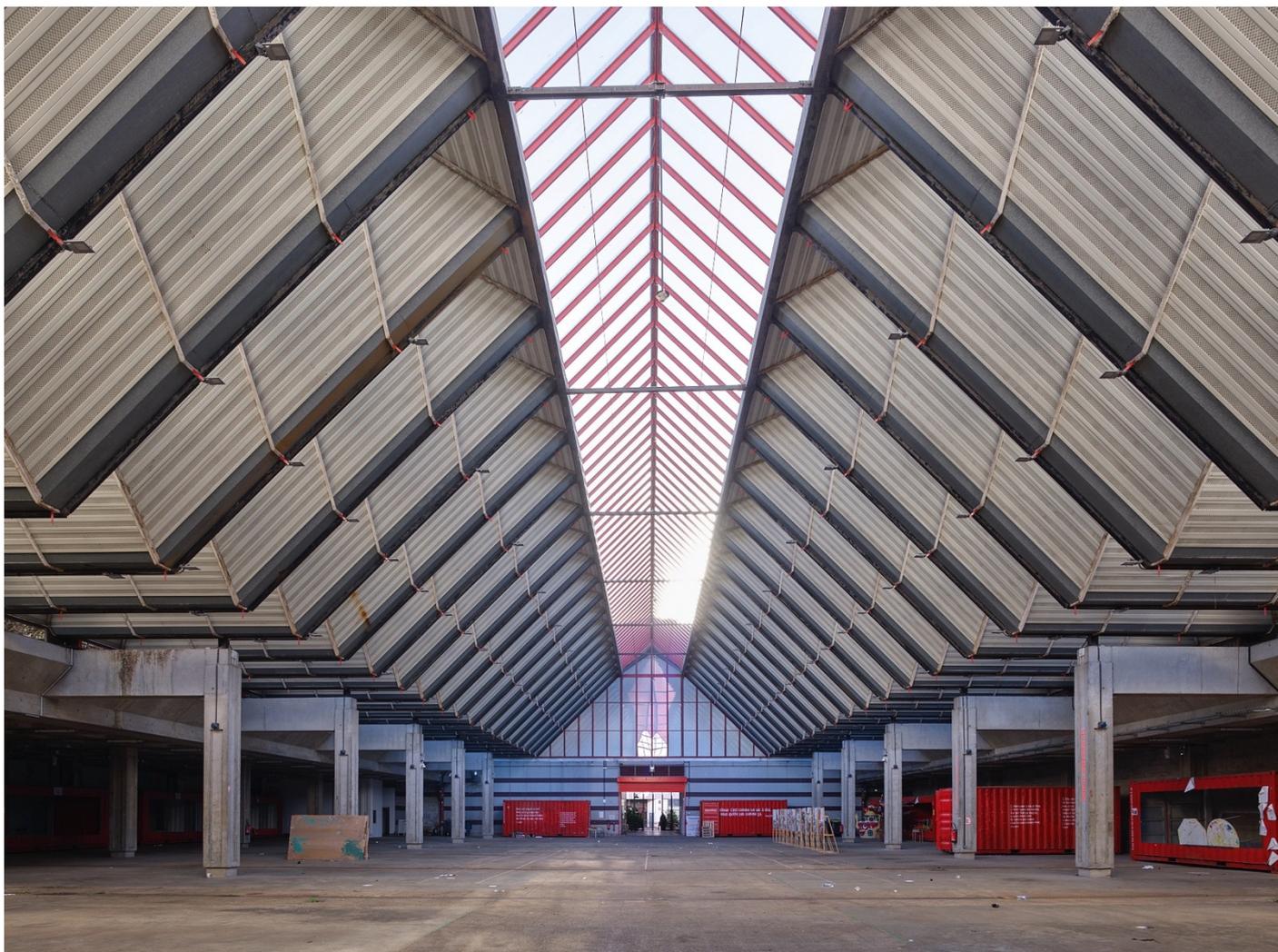
Dans l'affaire, la mention « concepteur lumière » attribuée à l'un de ces membres n'a pas été suffisante pour déduire que l'acte d'engagement du marché comportait une répartition détaillée des prestations à exécuter pour chacun des membres du groupement.

Point de vigilance : Lors de la constitution d'un groupement d'opérateurs économiques, une description non détaillée de la répartition des prestations par participants peut engager leur responsabilité sur la totalité du marché lors de la défaillance d'un des partenaires.

PREAMBULE - LE QUARTIER – LA HALLE DES GRESILLONS

L'îlot Gandhi se situe dans le quartier des Grésillons, au sud-ouest de la commune, bordé par l'A86 au nord, la RN315 à l'est, et Asnières-sur-Seine au sud. L'avenue des Grésillons, où se trouve le projet, longe la Seine et va de la place Voltaire à Asnières-sur-Seine jusqu'au boulevard Louise Michel à Gennevilliers. Le quartier dispose de :

- Un **grand marché couvert** se trouvant autrefois au sein de la Halle des Grésillons, restructuré en 2000 ;
- La Scène Nationale Dramatique du **Théâtre de Gennevilliers (T2G)** ;
- **La Place Indira Gandhi** d'une surface de 3000m², peu circulée mais qui accueille cependant une autre entrée du marché des Grésillons ;
- **La Halle des Grésillons** qui correspond au point de départ de la redynamisation de l'îlot.



La halle des Grésillons

LA DÉMARCHE

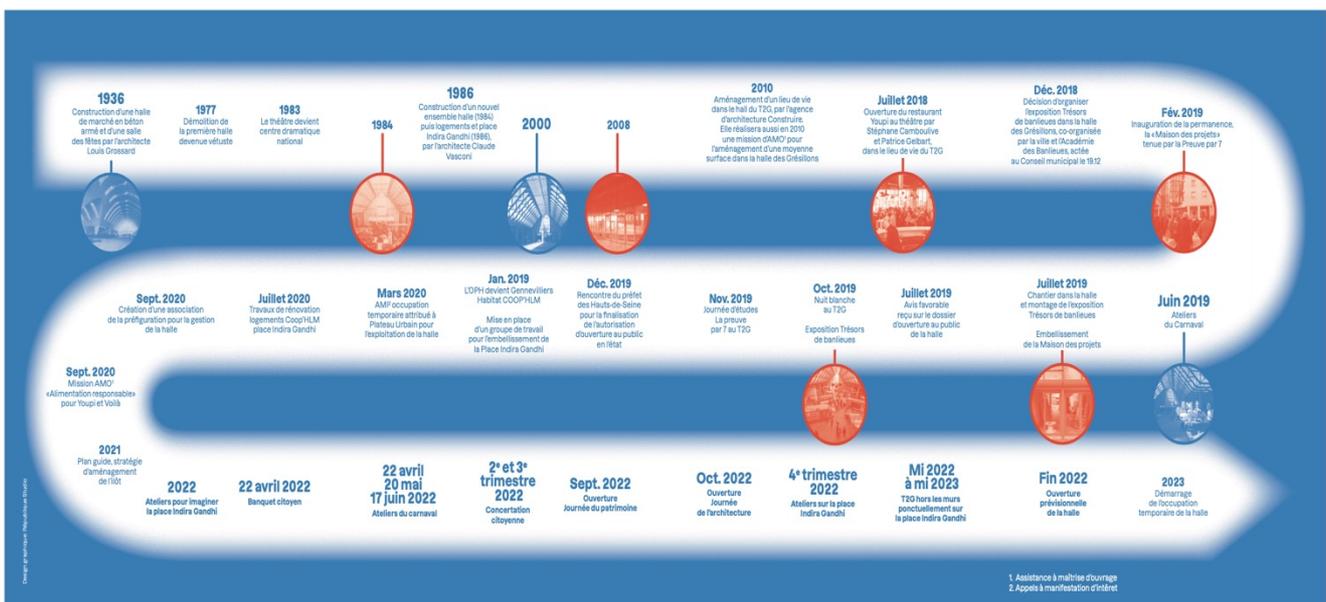
La commune a pour objectif de redonner vie à la halle, en la rendant accessible au public et en y intégrant des projets locaux et participatifs favorisant les échanges culturels, alimentaires, et économiques.

Pour réaliser cet objectif, la ville de Gennevilliers conclut en 2018 un partenariat avec l'association **Notre Atelier Commun, soutenu par La Preuve par 7**. L'orientation principale de ce partenariat est l'alimentation responsable, selon **une démarche de programmation ouverte**, impliquant toutes les parties prenantes dans l'élaboration progressive des espaces, par l'expérimentation et l'engagement sur le terrain.

D'octobre à décembre 2019, la ville et l'Académie des Banlieues organisent dans la halle l'exposition **"Trésors de Banlieue"**, rassemblant des œuvres d'art de communes d'Ile-de-France. La scénographie, conçue par le collectif Au fond et à gauche et La Preuve par 7, a transformé les containers rouges en œuvres d'art. L'exposition a attiré plus de 20 000 visiteurs, dont près de la moitié de publics scolaires, marquant les esprits des Genevillois.

En 2020, une intention d'occupation temporaire de la halle sur trois ans est envisagée mais différée à la suite de lourds problèmes réglementaires de sécurité incendie et de l'impact de la pandémie de COVID-19.

La Ville souhaite en profiter pour réfléchir aux usages à privilégier en adéquation avec les possibles offerts par la Halle. Pour cela, elle alloue un budget d'investissement important mais considère qu'elle ne dispose pas des ressources suffisantes en interne pour la conduite opérationnelle du projet – ce qui n'est pas non plus le rôle de la Preuve par 7. Après une tentative de confier cette responsabilité à l'échelle de l'îlot au bailleur social local, gestionnaire de logements et rez-de-chaussée dans l'îlot, la Ville confie, **en 2021, via un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée, la conduite à ParisSudam**.



DES TRAVAUX EN DEUX SAISONS

La Ville souhaitait que la démarche de recherche-action de la Preuve par Sept puisse être poursuivie, c'est-à-dire d'élaborer **une programmation pas à pas avec toutes les parties prenantes, en passant par l'expérimentation et le terrain.**

L'occasion pour nous de fusionner de **nouvelles briques métiers** récemment intégrés : la programmation architecturale, la construction, la concertation citoyenne et l'exploitation, animation de rez-de-chaussée actifs.

En somme, **l'idée est de mettre le bâtiment à l'épreuve de l'usage** – plutôt que de tout prévoir en amont. Originalité de la démarche, c'est aussi mettre le maître d'ouvrage dans la posture d'expérimenter la maîtrise d'usage du bâtiment, en venant concrètement l'utiliser, y accueillir du public et observer directement les retours d'usages avant d'engager sa transformation définitive.

1) **Des travaux de mises aux normes**

Pour cela, il faut rouvrir la Halle. Néanmoins, un établissement recevant du public (ERP¹), fermé plus de 10 mois, perd sa qualification et doit prouver sa conformité aux normes d'incendie et d'accessibilité pour la retrouver.

Une demande d'ERP a été déposée par la ville, sous la supervision de la Preuve par 7, de type Y (musée, nécessaire pour l'exposition Trésors de banlieue) et de type X (établissement sportif couvert). Le type X permettait d'élargir le champ des possibles pendant cette phase de réouverture aux publics et ne demandait pas de travaux supplémentaires par rapport au type Y, offrant un réel bonus.

En juin 2019, une demande de transmission d'un dossier complémentaire de justification de l'installation de désenfumage par la commission départementale de sécurité a été déposée.

Le dossier, présenté en septembre 2019 reçoit un avis défavorable deux mois après.

En avril 2021, un nouveau dossier concernant la création d'un désenfumage est déposé afin de remédier aux non-conformités de l'installation existante, et en application de la prescription de juin 2019. Sur ce premier dossier, le système de désenfumage proposé n'est pas validé, la commission émet des réserves, impliquants des travaux lourds. **La décision prise par Paris Sud Aménagement est de suivre les recommandations, sans demande de dérogation, et d'engager les travaux.**

Ces travaux impliquent que la halle ne pourra pas être chauffé, et entraîne par conséquent une limite dans les usages à inventer. En mars 2023 un second test de désenfumage est réalisé dans la halle. Il est concluant : la halle peut rouvrir !

¹Etablissement Recevant du Public. Les ERP sont classés par type en fonction de la nature de leur exploitation.

DES TRAVAUX EN DEUX SAISONS

2) Trouver une programmation

En parallèle des travaux de mise aux normes, Paris Sud Aménagement à travers un travail **de visibilité et de communication a relancé la Maison des Projets**. Pour cela , il a été nécessaire de créer une identité de lieu, avec une charte graphique visible sur la devanture et à l'intérieur du local. L'installation de mobilier familial ainsi que des dispositifs dès l'entrée sont des marqueurs d'hospitalité qui permettent de créer un environnement accueillant pour les habitants, facilitant le dialogue et l'appropriation des sujets et de l'espace. En effet, franchir le seuil de la porte reste un obstacle pour beaucoup d'habitants, souvent timides ou ne percevant pas l'intérêt du lieu. Un espace inhospitalier, trop formel, limite les échanges. Discuter face à face dans un cadre informel, comme sur le pas de la porte ou autour d'une table basse avec un café à la main, favorisent des discussions plus profondes et instaure un climat de confiance.



Cette permanence s'intègre dans la démarche de programmation ouverte et a pour but de flécher avec les habitants les besoins et les futurs usages de la halle. Elle repose sur un travail de concertation permanente avec les habitants.

¹Les ERP sont classés par type en fonction de la nature de leur exploitation. W et R font respectivement référence à l'usage administrations, banques et bureaux et crèche, garderie, maison d'assistantes maternelles . Contrairement à N et L sont respectivement des usages correspondant à restaurants ou débits de boisson et salle de spectacles, de projections et cabarets. X et Y quant à eux correspondent à des établissements sportifs et musées.



ET LA TECHNIQUE EN PRATIQUE ?

En complément et pour réintroduire publiquement la réouverture de la Halle des Grésillons, un premier événement, l'exposition "*La Petite ville en Jeux*", a été organisé. Initiée par La Preuve par 7 et suivie par les services de la Ville et la permanence, cette action n'aborde directement la requalification de l'îlot Gandhi mais a permis d'explorer des sujets plus généraux sur la fabrication de la ville.

Ensuite, lors des *Journées Nationales de l'Architecture*, la ville de Gennevilliers profite de cette occasion pour instaurer une programmation et co-organiser un événement avec plusieurs services : culture et jeunesse, sport, centre social des Grésillons, et service économique. PariSudam, à travers la permanence, a également participé à l'organisation ainsi que d'autres partenaires comme Youpi pour les repas, Plateau Urbain, des acteurs de l'ESS pour exposer leurs créations, et Cyrille Brégère³ pour animer un atelier de peinture sur la place Indira Gandhi.

En somme, initier le travail de préfiguration d'usages, était essentiel pour **pouvoir comprendre spatialement le territoire et les usages actuels** (profils d'habitants et usagers, circulation, fréquentation, temporalité d'usage, offre commerciale, culturelle, sportive ...). Pour initier un travail de diagnostic et de recueil des envies locales dans la Maison des Projets, il fallait d'abord se mettre dans une **position « d'aller vers » pour identifier et se faire identifier.**

En ce sens, des premières observations ont émergées lors d'un module sur l'urbanisme participatif avec l'ENSAPLV (Ecole Nationale d'Architecture de Paris La Villette), dont l'objet était l'écriture d'un diagnostic en partant de l'observation de l'espace et des usages des habitants.

A la suite de ces observations, **une série d'évènements** se sont construits, à la demande de Pascal Boudier (Directeur Général Adjoint des services de la ville de Gennevilliers), avec comme groupe de travail principal le service Culture et Jeunesse⁴, le service des sports, l'équipe du développement économique et le centre culturel et social des Grésillons. Partir de l'existant pour insuffler une nouvelle dynamique de quartier, c'est l'objectif de la série d'évènements qui s'est programmée entre décembre 2022 et juillet 2023 en collaboration avec les services de la ville, invitant les forces vives locales à se joindre au mouvement.

Grâce à l'ensemble de ces initiatives et aux éléments récoltés, un usage se dessine pour cette halle. En effet, **la Halle (après travaux) accueillera un pôle d'activités relevant de l'Economie Sociale et Solidaire**, géré dans un premier temps de rodage par Rez-de-ville (la foncière de Paris Sud Aménagement), pour le compte de la ville (qui reste naturellement propriétaire de la Halle).

L'objectif de cette première période de gestion est de tester en conditions réelles le montage préconisé, en particulier en ce qui concerne les aspects financiers et juridiques avec les preneurs (les occupants de la Halle). Une fois cette première période de test achevée, la Halle sera prête pour prendre son envol. **Grâce au caractère empirique de la démarche menée, la collectivité sera armée pour effectuer les bons choix et anticiper les aspects budgétaires relatifs à ce patrimoine d'intérêt commun.**

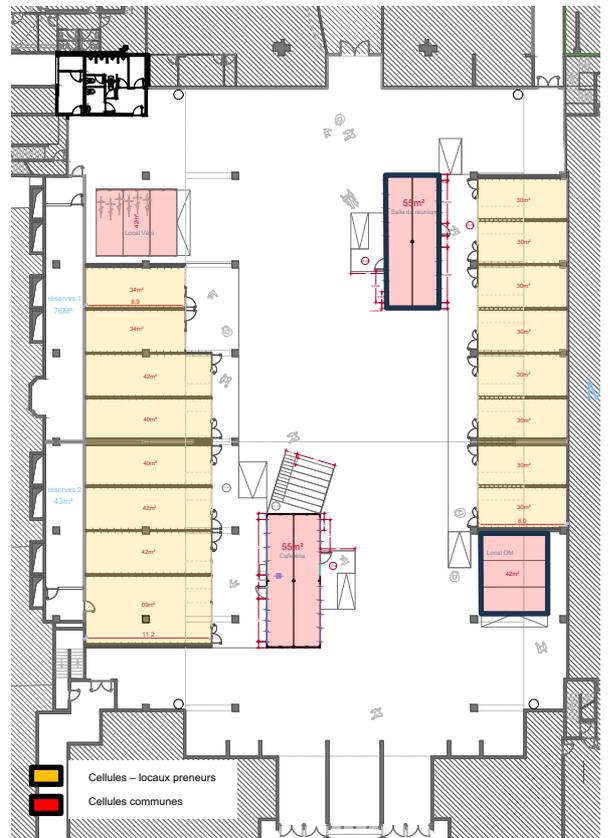
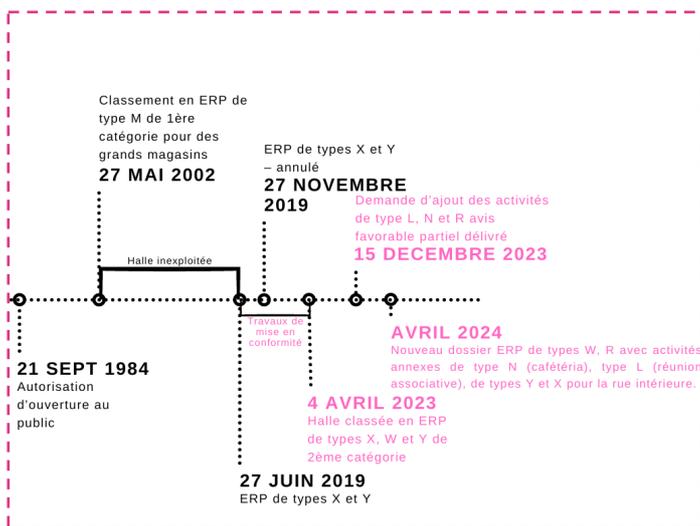
³Peintre, familier des ateliers participatifs, dont le local est situé de l'autre côté de la Place Indira Gandhi et intervenant régulièrement appelé par la Ville pour mettre en place des projets avec les habitants

⁴Les deux services ont récemment fusionné, permettant de créer des ponts plus facilement entre les actions culturelles et les publics touchés par le service et les structures « jeunesse ».

DES TRAVAUX EN DEUX SAISONS

3) Des travaux de mises en compatibilité avec la programmation

Afin de mettre en œuvre cette programmation, Paris Sud Aménagement a dû constituer une série de dossiers ERP (*en rose sur la frise*). Ces différentes procédures administratives se sont donc ajoutées à la complexité du projet au courant des dernières décennies (*frise chronologique ci-dessous*) :



L'avis favorable de la commission suite au dossier déposé en avril 2024, obtenu en juillet 2024 vient couronner une longue série pour obtenir un avis favorable des usages demandés pour l'exploitation d'un ERP de 2ème catégorie pour un effectif de 751 personnes de type W, R avec activités annexes de type N (container cafétéria), type L (container réunion associative), de type Y et X pour la rue intérieure.

La **proposition d'exploitation** est alors la suivante : création d'un **pôle d'accueil de porteurs de projet ESS²** sous une gérance unique avec la création de 16 cellules et une rue publique traversante.

Les règles de sécurité constituent des ingrédients essentiels ce chacun de nos projets hybrides.

¹Les ERP sont classés par type en fonction de la nature de leur exploitation. Il existe 14 types d'ERP, nous avons commencé par le type Y (musée, nécessaire pour l'exposition Trésors de banlieue) et avons ajouté le type X ((établissement sportif couvert, notamment en perspective des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 à Paris). Le type X permettait d'élargir le champ des possibles pendant cette phase de réouverture aux publics et ne demandait pas de travaux supplémentaires par rapport au type Y, offrant un réel bonus.

²Economie sociale et Solidaire



La Halle des Grésillons aujourd'hui



Pour toutes questions:
contact@paris-sud-amenagement.fr



Le projet de rue intérieure, la Halle remodelée
Architecte – Ya+K

85 avenue Raymond Aron
91300 MASSY
01 60 11 35 34



Paris Sud
aménagement
Créateurs de territoires urbains