

Paris Sud Aménagement

# Les chroniques

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



Paris Sud  
aménagement

Créateurs de territoires urbains

---

# Janvier 2025

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

# La loi, le droit, ma foi ?

## **DÉCRET**

Seuil de 100 000 euros : sauvés par le gong !

Des mesures de simplification et fluidification pour la commande publique

## **JURISPRUDENCE**

Compatibilité de l'autorisation de construire avec les OAP : une approche globale validée par le Conseil d'État

Revirement de jurisprudence s'agissant de la publicité d'une délibération instituant le droit de préemption urbain

Marché de substitution non notifié, surcoûts non supportés

---

## Et la technique en pratique?

Montage et réalisation d'une Maison de Santé à Épinay-sur-Orge (Essonne)

---

## Des mesures de simplification et fluidification pour la commande publique

Décret n° 2024-1251 du 30 décembre 2024 portant diverses mesures de simplification du droit de la commande publique



### Seuil de 100.000 euros : sauvés par le gong!

Décret n° 2024-1217 du 28 décembre 2024 relatif au seuil de dispense de publicité et de mise en concurrence préalables pour les marchés de travaux



Le décret du 28 décembre 2024 prolonge jusqu'au 31 décembre 2025 le seuil de dispense de publicité et de mise en concurrence pour les marchés de travaux, fixé à 100 000 € HT.

Pour mémoire, le seuil expérimental de 100 000 €, instauré par le décret n° 2022-1683 du 28 décembre 2022, devait expirer le 31 décembre 2024. Ce décret intervient donc à point nommé.

Ce dispositif expérimental vise à faciliter les démarches des acheteurs publics, notamment des collectivités, en simplifiant les procédures dans un contexte de besoin urgent en travaux. Ce seuil pourrait être intégré de manière définitive dans une future réforme du Code de la commande publique.

Le décret n° 2024-1251, publié le 30 décembre 2024, apporte plusieurs changements importants dans le domaine de la commande publique, visant à simplifier et fluidifier les procédures pour les acheteurs publics et les entreprises. Entre autres :

- Retenue de garantie pour les PME : Le taux de la retenue de garantie est réduit à 3 % pour les PME dans les marchés passés notamment par les collectivités territoriales, leurs établissements publics et leurs groupements, dont les dépenses réelles de fonctionnement dépassent 60 millions d'euros. Cela vise à alléger la charge financière des petites entreprises tout en maintenant des garanties suffisantes pour les acheteurs publics.
- Seuil de dispense de publicité et de mise en concurrence : Le décret fixe désormais à 300.000 euros HT le seuil au-delà duquel la publicité et la mise en concurrence ne sont pas obligatoires pour les marchés dits « innovants » de défense et de sécurité. Ce seuil élevé permet de favoriser les projets de recherche et développement, en allégeant les contraintes administratives pour les entreprises proposant des solutions innovantes.
- Groupements d'entreprises : Le décret facilite la constitution et la modification des groupements d'entreprises. Une attention particulière est donnée aux marchés comportant des phases de négociation, permettant ainsi une gestion plus souple et flexible des consortiums, et encourageant la collaboration entre différentes entreprises pour répondre à des appels d'offres.

Pour plus d'informations, consultez [le texte officiel](#).

## Compatibilité de l'autorisation de construire avec les OAP : une approche globale validée par le Conseil d'État

Conseil d'État, 18 novembre 2024, Société  
Alliade Habitat, n° 489066



**Contexte** : Dans cette affaire, un bailleur social obtient un permis de construire pour un ensemble de logements sociaux à Taluyers (Rhône). Ce projet a été contesté par des riverains, qui ont invoqué son incompatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme (PLU). L'OAP en question prévoyait une mixité fonctionnelle à l'entrée du village, notamment par l'accueil d'activités de services.

**Rappel** : L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme impose qu'une autorisation d'urbanisme soit compatible avec les OAP définies par le PLU. La compatibilité n'exige pas une conformité stricte, mais une absence de contradiction majeure avec les objectifs fixés à l'échelle de la zone concernée.

**Apport de la décision** : Le Conseil d'État précise dans cet arrêt que **la compatibilité doit être évaluée de manière globale**. Selon la Haute juridiction, cette évaluation repose sur l'analyse des effets du projet à l'échelle de la zone, et non uniquement au regard d'un aspect isolé des objectifs de l'OAP. En l'espèce, bien que le projet n'inclue pas directement d'activités de services, il n'empêche pas la réalisation des objectifs de mixité fonctionnelle définis par l'OAP sur la zone entière. Le permis a donc été jugé compatible avec le PLU.

Un projet peut donc être validé dès lors qu'il ne contredit pas les objectifs définis par l'OAP à l'échelle de la zone concernée, même s'il ne répond pas à tous les critères de manière exhaustive.

## Revirement de jurisprudence s'agissant de la publicité d'une délibération instituant le droit de préemption urbain

Conseil d'État, 18 novembre 2024,  
Communauté de communes Cœur Haute  
Lande n°487885



**Contexte** : Les communes peuvent instituer un droit de préemption urbain (DPU) par délibération, soumise à des formalités de publicité pour être exécutoire. La légalité des décisions de préemption dépend du respect de ces formalités.

**Rappel** : Selon l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, la délibération instituant le DPU doit être affichée en mairie pendant un mois et faire l'objet d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département. Jusqu'à présent, le non-respect de ces formalités pouvait entraîner l'illégalité des décisions de préemption.

**Apport de la décision** : Le Conseil d'État, dans un arrêt du 18 novembre 2024, a opéré un revirement de jurisprudence en jugeant que le caractère exécutoire de la délibération instituant le droit de préemption urbain repose uniquement sur son affichage ou sa publication, ainsi que sur sa transmission au contrôle de légalité.

Ainsi, la **Haute Juridiction précise que l'absence de publication dans la presse, exigée par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, n'affectera plus la légalité d'une décision de préemption**.

## Marché de substitution non notifié, surcoûts non supportés

CCA Toulouse, 19 novembre 2024, Région  
Occitanie, Req. N° 22TL21960



**Contexte** : Lorsqu'un titulaire de marché public est défaillant, conformément au Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG) du marché public de travaux, le pouvoir adjudicateur peut conclure un marché de substitution avec une autre entreprise pour assurer l'exécution des prestations prévues. Cependant, des obligations de notification existent envers le titulaire initial.

**Rappel** : Le titulaire défaillant doit être informé de la conclusion du marché de substitution. Cette notification lui permet de suivre les opérations exécutées à ses risques et périls par le nouvel entrepreneur, afin de sauvegarder ses intérêts.

**Décision** : La Cour administrative d'appel de Toulouse a rappelé que l'absence de notification du marché de substitution au titulaire initial avant le commencement des travaux empêche ce dernier de suivre les opérations et de protéger ses intérêts. Par conséquent, le titulaire défaillant ne peut être tenu de supporter les conséquences découlant des surcoûts supportés par l'administration lors de la conclusion du marché de substitution.

Pour orienter son action, il convient systématiquement de s'appuyer dans un premier temps sur une lecture attentive et rigoureuse du CCAG.

## Montage, création et exploitation d'une maison de santé en zone de désert médical

Rez-de-Ville, filiale patrimoniale de ParisSudam s'est engagée dès 2022 dans ce projet qui permettra dès le printemps 2025 l'accueil de 13 professionnels, dont des médecins généralistes, infirmiers, podologue, ostéopathe et ophtalmologiste, à quelques minutes du centre-ville.

Investisseur, maître d'ouvrage des aménagements intérieurs livrés « clés en main », et enfin bailleur du local de 368 m<sup>2</sup>, Rez-de-Ville accompagne le projet d'un bout à l'autre.

L'aménagement intérieur a été conçu par l'agence d'architecture **Recto-Verso** et le bureau d'études **Scoping**.

### Quelques mots du concepteur :

« L'objectif était de dédramatiser l'espace médical en le rendant chaleureux, sinon familial grâce à l'omniprésence d'un bois clair, le bouleau.

Les circulations sont rythmées par une trame de bardage et des jeux de motifs géométriques qui confèrent au lieu un aspect ludique et domestique afin de prendre le contre-pied avec l'appréhension première du milieu médical. Participant à l'idée d'un design « curatif » la lumière est quant à elle privilégiée au moyen d'impostes vitrées.

Enfin, en réponse aux nombreux échanges avec l'équipe médical, le mobilier a été conçu simplement sur la base de formes douces dessinées une résine minérale blanche surmontant des rangements en bois. »



## L'écosystème de l'opération et les interactions qui en résultent

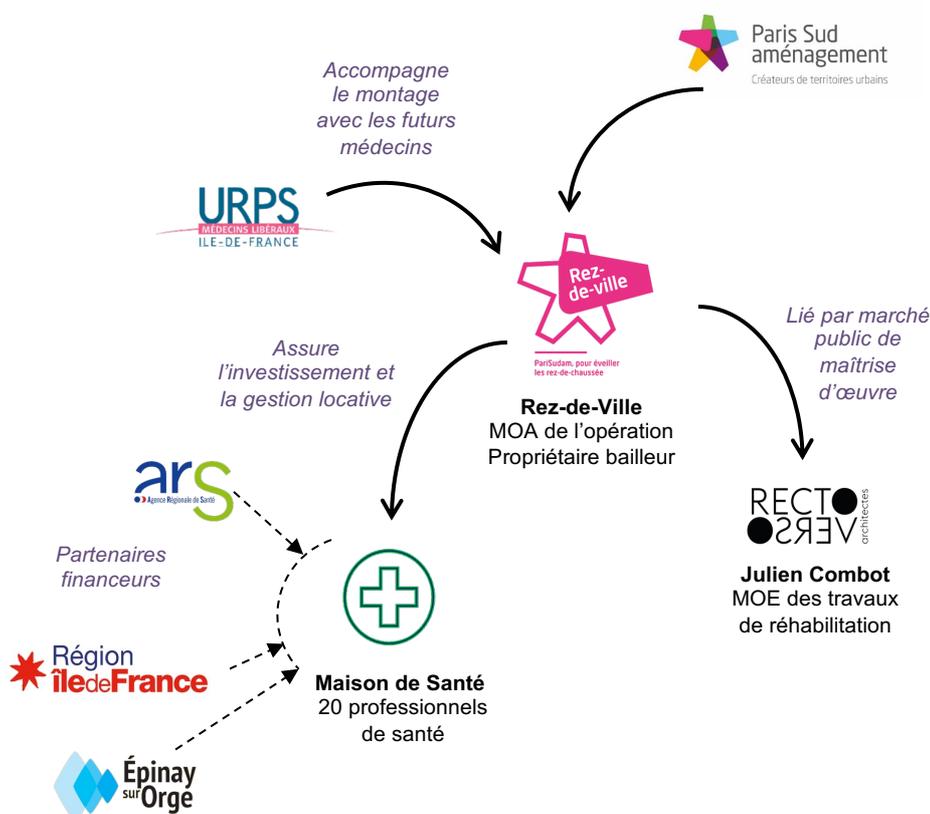
### Genèse du projet

Le projet est né en 2022 de la volonté de la **ville d'Épinay** de pérenniser l'offre de soin sur son territoire et d'un **noyau de professionnels de santé moteurs** souhaitant s'installer sur la commune sous le format de maison de santé.

### Intervention de Rez-de-Ville

Fort de sa première expérience à Massy, **Rez-de-Ville** – filiale de **Paris Sud Aménagement** – s'est positionnée en tant qu'investisseur bailleur, mais également maître d'ouvrage des travaux intérieurs de la future maison de santé pluridisciplinaire.

L'acquisition s'est portée sur 3 locaux commerciaux réunis, au pied d'un immeuble neuf construit par le promoteur **Icade** situé au sein du nouveau quartier de la Croix Ronde à Épinay-sur-Orge.



### Montage juridique et économique

Le projet repose sur un ensemble d'acteurs liés directement ou indirectement :

- **Rez-de-Ville, foncière de ParisSudam**, porte l'investissement et les travaux d'aménagement intérieur pour un montant total d'environ 1,5 M€HT ;
- **Rez-de-Ville accompagne parallèlement la collectivité** et le groupe de professionnels de santé intéressés afin de faire concorder les besoins de chacune des parties prenantes ;
- **La Région Ile de France et l'Agence Régionale de Santé (ARS)** subventionnent le projet à hauteur de 500.000€ au total. **La Ville d'Épinay** accorde également une subvention de 50 000€ ;
- **Les professionnels de santé se constituent en SISA**, permettant à Rez-de-Ville (en tant que bailleur) de conclure le bail avec une unique personne morale.



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

85 avenue Raymond Aron  
91300 MASSY  
01 60 11 35 34



Paris Sud  
aménagement  
Créateurs de territoires urbains