

FOCUS La procédure d'évacuation des squats



La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'Action Publique, dite « loi Asap », a réformé la procédure administrative d'évacuation forcée en cas d'occupation illicite du domicile d'autrui par un tiers qui s'y est introduit et maintenu à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte (squat). La circulaire précise les dispositions de cette procédure : champ d'application,

forme et contenu de la demande, délais, instruction de la demande, mise en demeure de l'occupant, évacuation du logement, coordination de l'ensemble des services concernés...

La procédure d'évacuation forcée des squatteurs n'est plus réservée à la résidence principale. Ainsi, elle s'applique à tout bien à usage d'habitation, mais pas à un local destiné à un autre usage (hangar, local industriel...).

Le propriétaire ou le locataire du bien squatté doit s'adresser au préfet, autorité compétente en la matière, et lui demander de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux. La circulaire rappelle que les préfets doivent respecter le délai d'instruction impératif de 48 heures à compter de la réception de la demande. De plus, si la demande reçoit un avis favorable, une mise en demeure de quitter les lieux doit être adressée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux.

Cette mise en demeure doit être assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à 24 heures. Enfin, la protection offerte par la trêve hivernale n'est pas applicable à ces demandes.

Le préfet ne peut agir que si trois éléments sont réunis : un dépôt de plainte préalable ; la preuve que le logement occupé illicitement constitue le domicile du demandeur ou de la personne pour le compte de laquelle il agit ; le constat de l'occupation illicite, par un officier de police judiciaire. Concernant la preuve à apporter, la circulaire précise : « *il convient à cet égard de ne pas faire preuve d'un formalisme excessif et d'accueillir toute pièce pertinente, en tenant compte, le cas échéant, de la circonstance que des preuves peuvent se trouver dans le bien occupé* ».

Circulaire du 22 janvier 2021 relative à la réforme de la procédure administrative d'évacuation forcée en cas de « squat »

ÉTUDE Loi de finances pour 2021 : lutte contre l'artificialisation des sols

La loi de finances n° 2020-1721 pour 2021 remanie notamment la taxe d'aménagement afin de lutter contre l'artificialisation des sols qui a des conséquences négatives sur l'environnement lorsqu'elle n'est pas maîtrisée. L'objectif ? Limiter la transformation de terrains « nus » (espaces naturels, jardins, forêts, terres agricoles...) en terrains à construire, infrastructures (voiries, chantiers, parkings...), etc.

Nouveau cadre pour la majoration de la taxe d'aménagement

Aujourd'hui, la taxe d'aménagement (TA) peut financer la part d'équipements béné-

ficiant directement aux constructions nouvelles. Ainsi, par une délibération motivée, les communes et les EPCI peuvent instaurer un taux majoré de TA au-delà du seuil de 5 % et dans la limite de 20 % pour financer des travaux substantiels de voirie, de réseaux ou la création d'équipements publics généraux (article L 331-15 du Code de l'urbanisme).

À compter du 1^{er} janvier 2022, le régime de la TA majorée voit son objet élargi aux ouvrages et travaux permettant d'améliorer le cadre de vie, de promouvoir la biodiversité ou de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives afin de « *renforcer l'attractivité des zones concernées et réduire les incidences liées à l'accroissement*



local de la population » (article 141 de la loi de finances pour 2021).

Loi de finances pour 2021 : lutte contre l'artificialisation des sols (suite)

Exonération de la taxation des parkings intégrés au bâti

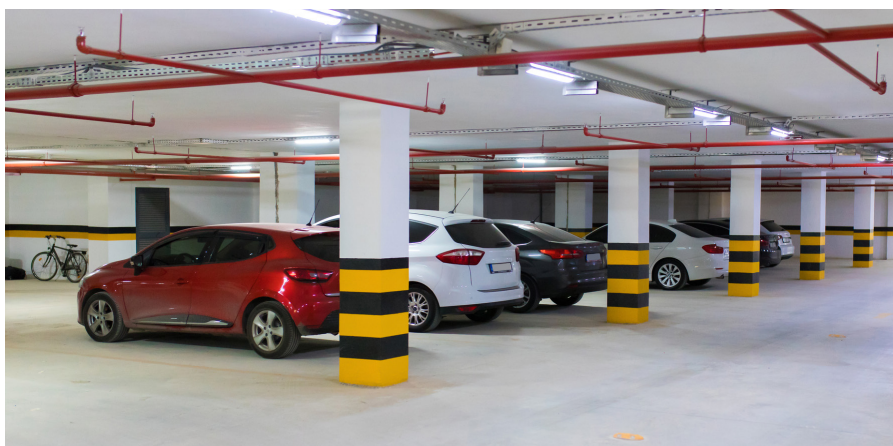
À compter du 1^{er} janvier 2022 (article 141 de la loi de finances pour 2021), afin d'inciter les constructeurs à favoriser le développement de projets moins consommateurs de surfaces au sol, « les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical » seront exonérées obligatoirement de TA (article L 331-7 du CU). Cette disposition ne concerne pas les surfaces de stationnement créées hors de l'emprise des immeubles (garages autonomes, par exemple) ou les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Cette exonération est totale et de plein droit, ce qui signifie qu'aucune délibération n'est nécessaire. En outre, elle remplace les deux exonérations facultatives existantes qui étaient peu appliquées en pratique (articles L 331-7 et L 331-9 du CU).

Nouvelle date d'exigibilité de la taxe d'aménagement

Aujourd'hui, la TA est perçue, pour une première moitié, 12 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme et, pour la deuxième moitié, 24 mois après sa délivrance (articles L 331-6 et L 331-27 du CU). La loi de finances pour 2021 prévoit que « le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 € » (article L 331-24 du Code de l'urbanisme).

La TA étant exigible à la date d'achèvement



L'exonération de TA ne concerne que les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical.

des opérations imposables, l'émission du titre (selon le cas, titre unique ou premier titre) doit être effectuée à compter de 90 jours après la date d'exigibilité de la taxe c'est-à-dire à la date d'achèvement des opérations imposables (article L 331-27 du CU). Ainsi, le redevable doit déclarer l'achèvement des travaux dans les 90 jours de celui-ci (article 155 de la loi de finances pour 2021). La date de l'application de ces modifications sera précisée par décret à paraître, au plus tard, le 1^{er} janvier 2023.

Affectation de la part départementale à des opérations de renaturation

La part départementale de la TA est, aujourd'hui, affectée aux politiques de protection des Espaces naturels sensibles (ENS) afin de financer des actions d'acquisition, d'aménagement, d'entretien et de gestion

d'ENS. Or, la loi de finances pour 2021 permet, à compter du 1^{er} janvier 2022, d'étendre cette part départementale aux opérations de transformation en ENS de terrains abandonnés ou laissés en friche (article L 331-3 du CU).

Transfert de la gestion de la taxe d'aménagement

L'article 155 de la loi de finances pour 2021 prévoit un transfert de la gestion de la TA ainsi que d'autres taxes d'urbanisme des Directions départementales des territoires (DDT) vers la Direction générale des Finances publiques (DGFIP).

Ce même article habilite le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance afin de définir, d'ici à 2022, le cadre normatif du transfert des taxes d'urbanisme, en concertation avec les collectivités.

Nathalie Quiblier

Développer le contrat d'obligation réelle environnementale par une mesure fiscale

Par le contrat d'Obligation réelle environnementale (ORE), le propriétaire s'engage volontairement à mettre en place, pour une durée fixée par le contrat, des obligations ayant un objectif environnemental (article L132-3 du Code de l'environnement). Pour en savoir plus: *Lettre INPP n° 52* d'avril 2020.

Désormais, comme les communes qui le pouvaient déjà depuis la loi biodiversité de 2016, les EPCI ont la possibilité, par délibération, d'exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, pour la part qui leur revient, les propriétés non bâties dont le propriétaire a conclu un contrat d'Obligation réelle environnementale, et ce pendant toute la durée du contrat (article 1394 D du Code général des impôts). En outre, ces propriétaires ne sont pas tenus de verser la contribution de sécurité immobilière (article 879 du CGI).

Articles 130 et 36 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021

Abrogation du versement pour sous-densité

Le versement pour sous-densité (VSD) est abrogé depuis le 1^{er} janvier 2021. Mis en place par la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, pour se substituer au versement pour dépassement du plafond légal, le VSD s'était, *a priori*, avéré inefficace contre l'étalement urbain.

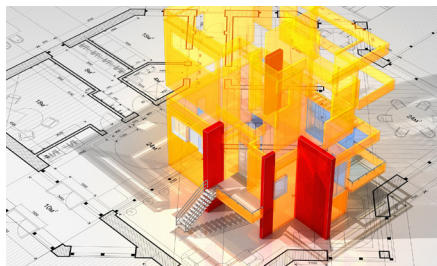
Article 155 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021

URBANISME

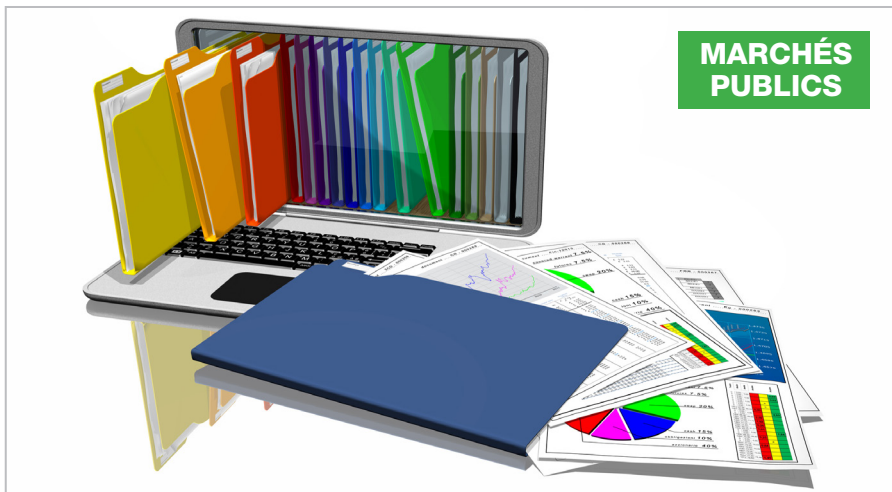
Communes dotées d'un RNU : pas de DPU

Dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme, le droit des sols est régi, par défaut, par le Règlement national d'urbanisme (RNU). Or, une commune soumise au RNU ne peut instaurer un droit de préemption urbain. Le ministre rappelle que « sa mise en place et son usage doivent être justifiés par l'existence d'un projet de territoire ou de projets d'intérêt général ». Contrairement au Plan local d'urbanisme (PLU) ou à la carte communale, le RNU « n'a pas pour objet de définir une stratégie d'aménagement ou un projet de territoire plus global prenant en compte les principes de développement durable ». Il affirme, en outre, l'importance du rôle de l'échelon intercommunal. En effet, le transfert de compétence du droit de préemption urbain de l'échelon communal aux EPCI à fiscalité propre est désormais de plein droit, dès lors que ces derniers disposent de la compétence PLU.

Rép. min.,
JO Sénat du 14 janvier 2021, p. 205



MARCHÉS PUBLICS



Publication des guides de conservation et d'archivage

Ces deux guides déterminent les règles de sélection, de conservation et d'archivage des documents des marchés publics qui, pour rappel, ont le statut d'archives publiques. La durée d'utilité administrative (DUA) correspondant à la durée de conservation (article R 212-13 du Code du patrimoine) y est définie comme « le laps de temps durant lequel les services doivent conserver les documents qu'ils ont produits dans le cadre de leurs activités, parce que ces derniers, bien que n'étant plus d'utilisation courante, revêtent encore un intérêt administratif ».

Les durées d'utilité administrative des documents des marchés publics sont, sauf cas particuliers, de :

- 5 ans à compter de la date de notification du marché pour les pièces relatives à la procédure de passation, les candidatures et les offres non retenues ;
- 10 ans à compter de la date de fin de l'exécution du marché pour les pièces relatives à la procédure d'exécution.

À l'issue de la durée de conservation, les documents sont soit supprimés, soit conservés pour des raisons historiques. L'élimination de tout document est subordonnée à l'autorisation de la personne en charge du contrôle scientifique et technique sur les archives publiques.

« Cycle de vie des documents issus des marchés publics - Référentiel de conservation » et « Guide pour l'archivage numérique de la commande publique » du Service interministériel des archives de France (SIAF) - janvier 2021

Classement en zone de revitalisation des centres-villes

Par délibération, les collectivités locales peuvent instaurer des exonérations fiscales (partielles ou totales) en faveur des entreprises commerciales ou artisanales existant au 1^{er} janvier 2020 dans les zones de revitalisation des centres-villes de leur territoire ou créées à partir de cette date. Les communes classées en zone de revitalisation des centres-villes sont listées en annexe de l'arrêté.

Arrêté du 31 décembre 2020 constatant le classement de communes en zone de revitalisation des centres-villes

FISCALITÉ



Monuments historiques : nouveau formulaire pour travaux



Un formulaire est créé (Cerfa n° 15459*02) pour effectuer les demandes d'autorisation ou de déclaration préalable de travaux sur monuments historiques ainsi que les demandes de subvention pour étude ou travaux sur ces mêmes monuments. Les pièces à joindre à la demande sont listées en annexe.

Arrêté du 1^{er} février 2021 relatif au modèle de demande d'autorisation ou de déclaration préalable de travaux sur monuments historiques, de demande de subvention pour étude ou travaux sur monuments historiques et à leur enregistrement

Marchés de substitution aux frais et risques du cocontractant initial

La CCI du pays de Saint-Malo confie à une société un marché portant sur la fourniture et la mise en service d'une grue automobile portuaire à câbles. Après plusieurs dysfonctionnements, la CCI recourt à un autre prestataire.

Le Conseil d'État rappelle la règle d'ordre public selon laquelle, même dans le silence du contrat, l'acheteur public peut recourir à des marchés de substitution aux frais et risques de son cocontractant pour surmonter son inertie, ses manquements ou sa mauvaise foi dans l'exécution d'un marché de fournitures.

CE 18 décembre 2020, n° 433386

Nouveau classement de parcelles antérieurement annulé par jugement

Un jugement définitif de 2004 a annulé la délibération du conseil municipal classant trois parcelles en zone ND pour erreur manifeste d'appréciation. Cependant, un nouveau plan local d'urbanisme (PLU), adopté en 2014, classe ces mêmes parcelles en zone N.

Le Conseil d'État décide que le classement en zone N des parcelles litigieuses ne méconnaissait pas le jugement prononcé car le nouveau PLU prévoyait, en matière d'aménagement et de développement durables, « une limitation des possibilités de construire, et ce afin de respecter des objectifs de préservation des milieux naturels, de limitation du mitage de l'espace et d'utilisation économe des espaces naturels ».

CE 18 décembre 2020, n° 421988

Préemption : efficacité dans le temps de la délégation au maire

Dans cette affaire, le conseil municipal avait délégué au maire le pouvoir de préempter au nom de la commune par délibération du 28 avril 2014, avant même que la commune ne dispose de cette compétence. En effet, ce n'est que par une décision du 8 juillet 2015 que la communauté d'agglomération avait délégué cette compétence à la commune. Le maire avait ensuite exercé son droit de préemption le 21 juillet 2015.

Pour le juge, cette décision de préemption est valable car la délégation postérieure est sans incidence sur la compétence que le maire tenait de la délibération de 2014 pour toute la durée de son mandat « sauf à ce qu'il soit mis fin à cette délégation, pour exercer au nom de la commune les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, pourvu que celle-ci en soit titulaire ou délégataire à la date de la préemption ».

CE 28 janvier 2021, n° 429584

Procédure de modification d'un PLU : pas de sursis à statuer

Pour le Conseil d'État, il n'est pas possible de surseoir à statuer dans le cas d'une modification d'un PLU en cours. En effet, l'article L 123-13-1 du Code de l'urbanisme, qui régit expressément la procédure de modification d'un PLU, ne prévoit pas l'application du sursis à statuer.

CE 28 janvier 2021, n° 433619

Détermination d'un projet global

Un préfet délivre un permis tacite en 2016 et un permis modificatif en 2018 afin d'autoriser la construction de 120 logements sociaux.

Le tribunal administratif annule ces deux autorisations au motif que l'opération relevait d'un projet global commun, formé par le projet faisant l'objet des deux permis de construire ainsi que le projet de construction sur la parcelle voisine.

Le Conseil d'État censure cette décision en décidant que deux projets de construction ne peuvent être considérés comme relevant d'un même projet au seul motif qu'ils s'inscrivent dans le projet d'urbanisation de la zone selon le plan local d'urbanisme: il faut rechercher si « des liens de nature à caractériser le fractionnement d'un projet unique » existent entre les différents travaux et activités dont se prévalent les requérants.

CE 1^{er} février 2021, n° 429790