

M. Raunet : « Inventons la métropole suppose un impressionnant travail notarial »

Interviews 27 novembre 2016

Michèle Raunet, associée chez Cheuvreux, notaire de la ville de Paris dans le cadre de « Réinventer Paris » est assistant maître d'ouvrage juridique d'« Inventons la métropole du Grand Paris ».

Les opérations telles que « Réinventer Paris » ou « Inventons la métropole du Grand Paris » nécessitent une intense mobilisation de votre profession. Comment, concrètement, gère-t-on de telles opérations ?

Elles constituent effectivement un challenge. Nous devons travailler simultanément sur des dizaines de sites (plus de 60 pour « Inventons la métropole du Grand Paris ») et assurer la cohérence entre toutes les collectivités qui vont être amenées à céder leur site. Certaines – telles que Paris – ont l'habitude de céder du patrimoine foncier et sont organisées de façon très professionnelle. D'autres, en revanche, le sont beaucoup moins. Nous devons donc collaborer avec toutes ces collectivités dans leur diversité, mais aussi avec leur aménageur, avec les établissements publics d'aménagement et les différents grands propriétaires. Ainsi, bien évidemment, qu'avec notre confrère notaire de chaque site. Notre objectif est très simple : arriver, au terme de l'appel à projets, à ce que chacun des biens soit vendu, sans mauvaise surprise ! Si le statut du terrain n'est pas sécurisé, aucun projet ne pourra s'y réaliser. Même si son travail est invisible, le notaire se trouve donc au cœur du dispositif de l'appel à projets.

Comment coordonnez-vous ce travail ?

La chambre des notaires de Paris a mis en place une data room globale qu'elle gère en lien avec tous les notaires. Chaque notaire y dépose tous les documents liés à chaque site : titres de propriété, études, diagnostics, plans, surfaces, etc. Avec leur notaire, les communes élaborent en outre une fiche où elles rappellent les spécificités de chaque site, éventuellement leurs souhaits particuliers. Tout cela permet aux candidats d'avoir une connaissance du lieu et de proposer des offres les plus précises possible. C'est dans cette data room qu'il déposera aussi, électroniquement, ses offres pour la première phase du processus.



Michèle Raunet. © JGP

Qui a accès à cette data room ?

Elle est réservée à trois types d'acteurs : d'un côté, les porteurs de site bien entendu – autrement dit les communes – leurs aménageurs et leur notaire ; les organisateurs de l'appel à projets de l'autre : la métropole, l'Etat, la Société du Grand Paris ; et, enfin, ceux qui se seront déclarés candidats sur le site d'« Inventons la métropole du Grand Paris ». Ils devront naturellement s'identifier et souscrire à des engagements quant à la confidentialité de la documentation consultée. Le tout est sécurisé par un système informatique impressionnant qui permet d'octroyer des droits d'accès différenciés selon le statut de chacun.

Une fois les documents rassemblés, que reste-t-il à faire pour le notaire ?

Depuis la fin du mois d'octobre, nous devons gérer le dialogue entre les candidats et les porteurs de site : les premiers peuvent poser des questions via la data room, et les seconds répondent. Les notaires doivent anonymiser les questions, afin que les réponses soient communiquées à l'ensemble des candidats et ainsi garantir une parfaite équité. Ils doivent également répondre aux questions juridiques. De notre côté, en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage, nous devons nous occuper de toutes les questions juridiques de portée générale

Outre les documents liés au foncier proposé par les collectivités, vous étudiez également les dossiers de candidature ?

Effectivement, même si, bien entendu, nous n'étudions que l'aspect administratif de ces dossiers. C'est un énorme travail, même si bien des enseignements ont été tirés de l'expérience « Réinventer Paris » : dès la première phase étaient exigés de très nombreux documents de la part des candidats (bilans, etc.), dont l'examen a, pour notre étude, représenté plus de 8 000 h de travail !

Pour « Inventons la métropole du Grand Paris », le nombre de documents à produire pour la première phase de l'appel à projets a donc été sensiblement réduit. L'appel ne comporte plus, en outre, que deux phases, contre trois pour « Réinventer Paris » : la première est ouverte à tous, la seconde limitée à trois (ou, dans certaines conditions, cinq) finalistes. Cela reste malgré tout un travail considérable !

« Inventons la métropole du Grand Paris » préfigure-t-il de nouveaux modes d'aménagement et de transaction ?

Cette manière de faire facilite sans nul doute la mobilisation des acteurs. France Domaine par exemple, qui doit être saisi pour avis lorsqu'une collectivité vend un bien, s'est prononcé en un temps record lorsque les offres réalisées sur les terrains retenus pour « Réinventer Paris » lui ont été soumises.

Je pense également que les paradigmes changent : la création de la ville devient une coconstruction entre le public et le privé. La puissance publique accepte que d'autres acteurs réfléchissent à de bonnes idées. Ce mouvement a commencé dans les années 2000 et va, je pense, se poursuivre. J'en veux également pour preuve ce qui se passe à l'étranger : à Hambourg, par exemple, l'acteur public décide du prix qu'il souhaite, et choisit le projet qui, à ce prix, lui plaît le plus.

Peut-on être certain que tous les projets, in fine, se réalisent ?

Je pense que tout se fera, oui. Pour « Réinventer Paris », tout n'est pas encore finalisé car certains projets sont très complexes. Tel le projet Mille Arbres par exemple. Mais tous les projets avancent, de façon positive, et les candidats restent très mobilisés et respectueux des offres qu'ils ont faites.

Bien entendu, certains projets bougeront lorsque nous entrerons dans le concret : tout ce qui relève de l'innovation fait ainsi l'objet d'un protocole d'évaluation rediscuté tous les ans. Cela permettra de

voir ce qui sera faisable.

La multiplication de ces appels à projets ne risque-t-elle pas d'assécher le marché ?

Sur le risque d'assèchement, je ne peux guère me prononcer. Mais le marché de l'immobilier ne se porte pas mal, les opérateurs sont très présents sur la métropole. Et ces démarches permettent de valoriser des sites que l'on pensait difficilement vendables dans des conditions classiques !

Quelles compétences spécifiques cet appel à projets nécessite-t-il de votre part ?

Hormis la gestion de la data room, puis celle – à venir – des transactions proprement dites, notre travail de notaire consiste également à faire évoluer le foncier pour fabriquer la ville de demain. Dans le cadre de cet appel à projets et, plus largement, des grands projets urbains.

Comment transformer un lieu comme Chapelle international par exemple, où le foncier est ferroviaire, avec de multiples réseaux, des servitudes, etc. ? C'est mon travail de notaire de faire évoluer le foncier pour que ce lieu devienne un projet urbain. Comment faire en sorte que la reconversion de l'entrepôt Macdonald (Paris 19e arr.) arrive à son terme, malgré la présence de multiples maîtres d'ouvrage qui vont construire ensemble ? Là encore, nous avons dû trouver des solutions. Notre rôle est vraiment de rendre possible toutes ces évolutions !