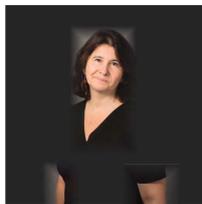


Michèle Raunet (Cheuvreux) : « l'appel à projets urbains, une nouvelle manière d'aménager la ville »

DOSSIERS

le 12 Juil 2017



A l'heure où le Grand Paris prend forme, quels sont les enjeux pour les collectivités, les aménageurs, les promoteurs, les investisseurs, les architectes et bureaux d'études, les start-up, mais également le monde juridique, qui répondent aux appels à projets urbains ? Les collectivités publiques et les aménageurs doivent être très vigilants sur ce sujet : la ville ne se construit plus comme la ville haussmannienne avec un sentiment d'éternité. « La ville qui se construit aujourd'hui est en perpétuelle mutation. Il faut donc l'organiser ayant ceci à l'esprit » souligne Michèle Raunet, notaire associé au sein de l'Etude Cheuvreux, qui apporte des éléments de réponse et précise que les notaires ont « également un rôle à jouer dans la conception juridique de ces nouveaux ensembles immobiliers »...

Depuis plusieurs années, les aménageurs locaux ou nationaux et les collectivités territoriales ne cèdent plus les charges foncières dont ils ont la maîtrise en ayant comme objectif unique d'obtenir le meilleur prix. Désormais, le projet est au cœur des consultations de charge foncière. Le point culminant de ces nouvelles pratiques a été atteint avec Réinventer Paris et Réinventer la Seine, lancés par la ville de Paris, ou actuellement, à plus grande échelle, Inventons la Métropole, lancé par la Métropole du Grand Paris, l'Etat et la Société du Grand Paris. Les critères de choix sont, outre le projet architectural et le prix, les innovations constructrices, environnementales, d'usage, d'association du public... Citons, à cet égard, le projet « Mille Arbres », boulevard Pershing, à Paris (17ème), qui met l'accent sur une végétalisation innovante ou le projet « Edison Lite », également à Paris (13ème), qui met en place un nouveau « type » de copropriété et d'accession à la propriété. Les établissements public d'aménagement (EPA) également ne sont pas à la traîne. La consultation « Central » lancée par l'EPA Paris Saclay ou la consultation Mérida, à Nice, lancée par l'EPA Eco Vallée en constituent de bons exemples. Les grandes métropoles françaises sont actuellement des laboratoires foisonnant dans ce domaine. Ces consultations ont de nombreux enjeux pour les différents acteurs qui y participent : collectivités et aménageurs, promoteurs et investisseurs, architectes et bureaux d'études, start-up en tout genre et monde juridique.

Les enjeux pour les collectivités et les aménageurs...

Pour les collectivités publiques et les aménageurs, les principaux enjeux sont les suivants :

- il est fondamental qu'ils mettent en place des procédures transparentes, sécurisées et respectant le principe d'égalité. A cet égard, les data room notariales mises en place dans Réinventer Paris et Inventons la Métropole, notamment, permettent en partie de répondre à cette préoccupation via un accès sécurisé et complet à la documentation et un jeu de questions/ réponses permettant d'assurer l'égalité entre tous les candidats ;
- par ailleurs, ils doivent s'assurer que les projets seront effectivement réalisés tels qu'ils ont été présentés et choisis. D'autant que dans certaines hypothèses, les offres retenues ne sont pas celles ayant le meilleur prix. Dans ce cadre, il est fondamental de prévoir

des mécanismes juridiques sécurisant les engagements des opérateurs. Dans les contrats de vente ou transfert de droits réels, il est impératif de prévoir des clauses garantissant la réalisation du projet, mais également son maintien dans le temps. Pour ce faire, il convient d'établir des contrats à la fois engageant, mais suffisamment évolutifs pour permettre au projet de se réaliser de bonne manière dans le temps. Dans Réinventer Paris, trois types de clauses ont été distinguées : les clauses de réalisation du projet innovant dans un calendrier donné. Ces clauses sont assorties de pénalités et de garanties de réalisation. Des clauses d'affectation dans le temps pour les utilisations pérennes ou classiques et des clauses d'innovation qui permettent à la collectivité locale et aux opérateurs d'analyser l'effectivité et la pertinence des innovations proposées. La difficulté étant de trouver le juste équilibre entre les engagements demandés et leurs incidences économiques ;

- enfin, le troisième enjeu pour les collectivités publiques et aménageurs est que ces projets se caractérisant très souvent par leur mixité fonctionnelle et sociale : logement/bureau/commerce/ équipement/espace public et espace privé... doivent fonctionner de bonne manière dans le temps et doivent pouvoir évoluer pour tenir compte des évolutions sociétales.

En conséquence, l'organisation de ces ensembles immobiliers doit impérativement tenir compte de ces enjeux. La « smart city » ne peut pas être uniquement un concept d'aménagement urbain avec des acteurs divers et variés. Elle doit pouvoir se décliner juridiquement. Les collectivités publiques et les aménageurs doivent être très vigilants sur ce sujet : la ville ne se construit plus comme la ville haussmannienne, avec un sentiment d'éternité. La ville qui se construit aujourd'hui est en perpétuelle mutation. Il faut donc l'organiser en ayant ceci à l'esprit.

... et ceux des promoteurs investisseurs

Pour les promoteurs investisseurs qui participent à ces appels à projets, les enjeux sont tout aussi importants. En effet, ces appels à projets nécessitent un travail en amont très poussé. Ils impliquent des équipes nombreuses, aux compétences diverses. Les opérateurs doivent donc se réorganiser. Sur les fonciers publics, la consultation de charges foncières « exigeante et qualitative » est devenue la règle et le gré à gré,

l'exception.

Par ailleurs, il est important, au regard des engagements pris, que les opérateurs soient en mesure d'apprécier l'impact économique de ces engagements. D'où l'importance de l'information préalable que les collectivités publiques et aménageurs doivent donner aux opérateurs tant sur la connaissance du bien que les engagements qui vont être demandés.

Enfin, ces appels à projets obligent les opérateurs économiques à sortir de leur zone de confort tant dans le domaine de la construction et de l'architecture que dans le cadre de leur commercialisation et des usages futurs des bâtiments. Il est compliqué de contractualiser avec une start-up dont on ne sait pas si, au moment de la livraison de l'immeuble, elle sera toujours là ! Il est compliqué de s'engager sur un processus constructif innovant qui n'a jamais été testé ! D'où, comme cela a été rappelé, la nécessité de trouver les bons engagements et le juste équilibre...

Un immense défi pour les professionnels du droit

Au regard de ce qui vient d'être dit, pour les professionnels du droit et, plus particulièrement les notaires, ces appels à projets sont un immense défi puisque le contrat est un des pivots du dispositif. Ainsi, est-il nécessaire d'anticiper les difficultés juridiques pour sécuriser les parties, via notamment la définition et la collecte de l'ensemble des documents permettant d'avoir la meilleure connaissance possible du site concerné par l'appel à projets (études environnementales, servitudes, réseaux, géotechnie, PLU...). L'écriture

des actes, et notamment des clauses de garantie des engagements, se doit de garantir aux parties la sécurité et l'efficacité juridiques. Ces clauses doivent être adaptées aux particularités du dossier et à son contexte. En outre, ces clauses doivent être suffisamment évolutives pour éviter de figer la ville comme ont pu le faire, par exemple, les anciens cahiers des charges de lotissements ou Zac, dont on ne sait pas encore aujourd'hui sortir malgré des réformes en ce sens.

Les notaires ont également un rôle à jouer dans la conception juridique de ces nouveaux ensembles immobiliers : quelle technique juridique choisir ? Quelles clauses écrire ? Quelles majorités prévoir ? Comment répartir les propriétés ? Comment traiter

l'évolution dans le temps de ces ensembles immobiliers ? Autant de questions que les parties en présence doivent se poser et traiter en amont.

A la fin des années 1960, les notaires, en la personne de Claude Thibierge, ont inventé la technique de la volumétrie, la copropriété étant inadaptée aux ensembles immobiliers complexes et mixtes de grande envergure. Tous les ensembles immobiliers complexes désormais sont organisés dans ce cadre juridique. Cette technique innovante a été déterminante pour l'évolution de la ville. L'enjeu de notre époque est, pour les juristes, de tenir compte de la mutation rapide et permanente de la ville et de ses usages. Il est donc essentiel d'organiser juridiquement la ville en ayant toujours à l'esprit ce fil conducteur. Participer à ce nouveau mouvement de production de la ville est une responsabilité considérable pour les différents acteurs qui se doivent d'en mesurer tous les enjeux. Ce qui passe notamment par un travail collaboratif et non plus segmenté entre les différentes professions et les différents domaines d'activités. La ville est désormais solidaire et connectée. Il doit en être de même des acteurs qui la façonnent...

La rédaction d'immoweek