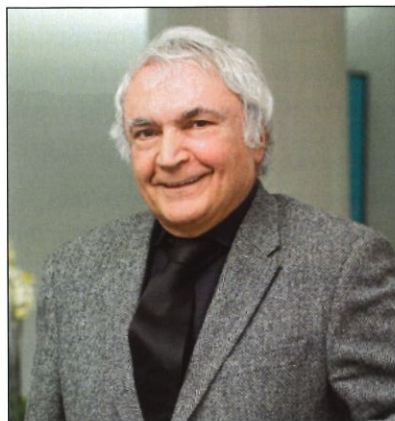


LE GRAND PARIS : QUELLE PLACE POUR LES INVESTISSEURS PRIVÉS ?

*par Sarah Fleury, associée responsable du département Droit immobilier,
Noël Chahid Nourai, senior counsel, co-responsable du département Droit Public,
et Quirec de Kersauson, avocat département Droit Public,
Orrick Rambaud Martel*



Sarah Fleury



Noël Chahid Nourai



Quirec de Kersauson

Le projet du Grand Paris ouvre, depuis la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, de nouvelles perspectives d'aménagement urbain et de construction. Les opérateurs privés sont appelés à y participer et l'ampleur des marchés sur lesquels les investisseurs cherchent à se positionner invite à une analyse des outils juridiques susceptibles de permettre l'intervention du secteur privé. Trois de ces outils méritent d'être mentionnés : les projets de construction engagés sur appels à projet, les contrats globaux et les SEMOP.

Les projets de construction engagés sur appels à projet :

Les appels à projet lancés sous le thème « Inventons la Métropole du Grand Paris » par les communes de la

Métropole du Grand Paris présentent une opportunité intéressante pour les investisseurs privés.

L'appel à projet a pour objet la sélection de projets de construction en vue de leur réalisation dans le cadre d'un transfert de droits réels, vente, bail emphytéotique, bail à construction.

Pour répondre à ces consultations, les acteurs privés constituent des groupements momentanés d'entreprises conjointes avec pour ambition de remporter l'appel d'offres puis de réaliser le projet considéré dans le cadre d'une société commune. Ces consultations se déroulent en plusieurs phases successives (sélection des candidats, sélection des offres et sélection du lauréat).

¹ La liste des 43 sites (répartis sur 30 villes) candidats à la deuxième édition de ce vaste appel à projets a été rendue publique le 15 mars 2018.

Le calendrier souvent contraignant de la consultation ne doit pas occulter la nécessité pour les partenaires d'établir les bases contractuelles de leur engagement commun. Il est essentiel que les règles applicables entre les membres du groupement soient clairement définies en amont. On observe, en effet, trop souvent des différends qui naissent entre les membres du groupement une fois que celui-ci a été désigné lauréat.

Les clauses principales qui doivent faire l'objet de discussions entre les membres portent sur les missions et pouvoirs du mandataire du groupement, les engagements financiers des membres, les modalités de prise de décisions (éventuel droit de veto), la rémunération des membres, la sortie d'un membre et la mise en société dans l'hypothèse où le groupement serait désigné lauréat.

Il convient de noter que cette voie relève en réalité d'une initiative purement privée bien qu'elle s'inscrive dans une consultation lancée par une collectivité territoriale.

Le contrat global d'aménagement de l'article 22 de la loi relative au Grand Paris :

Un autre outil bénéficiant aux investisseurs privés est prévu par la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, laquelle modifie notamment l'article 22 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Cette dernière loi met en place de nouveaux instruments visant à faciliter l'intervention des acteurs privés dans les opérations d'aménagement et de construction.

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris avait créé, en son article 22, le contrat global de conception d'aménagement et de maîtrise d'ouvrage: « *Pour la mise en œuvre des actions et opérations nécessaires à un contrat de développement territorial, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent conclure avec une personne morale de droit public ou privé, jusqu'à l'expiration du contrat de développement territorial, un contrat portant à la fois sur la conception du projet d'aménagement global, l'élaboration d'une proposition de révision ou de modification d'urbanisme et la maîtrise d'ouvrage des travaux d'équipement concourant à la réalisation du projet d'aménagement* ».

On rappellera, par ailleurs, que les contrats de développement territorial (CDT) conclus entre le représentant de l'État dans la région d'une part, et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale pour les objets relevant des compétences qui leur ont été transférées d'autre part, ont un objet relativement vaste puisqu'ils définissent les objectifs et priorités en matière notamment d'urbanisme, de logement, de transports,

d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel.

Le contrat global de conception d'aménagement et de maîtrise d'ouvrage tel qu'issu de la loi du 3 juin 2010 ne pouvait être conclu que dans le périmètre géographique des contrats de développement territorial (CDT).

Les règles en la matière ont été modifiées récemment par le législateur.

D'une part, la loi du 28 février 2017 précitée a élargi le champ d'application du contrat global aux opérations d'aménagement ou de construction situées dans un rayon de 600 mètres autour des gares nouvelles du réseau de transport public du Grand Paris. Ainsi un investisseur privé peut signer un contrat global d'aménagement et de construction soit dans le cadre de la mise en œuvre des contrats de développement territorial, soit dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction conduites dans un rayon de 600 mètres autour des gares nouvelles du Grand Paris. On discerne assez aisément l'intérêt que cette modification des textes peut présenter pour les investisseurs.

D'autre part, l'objet du contrat global a été précisé et élargi par la loi du 28 février 2017. L'investisseur privé peut être chargé par le contrat global, non seulement d'une mission de « *conception du projet d'aménagement* » et d'« *élaboration d'une proposition de révision ou modification du document d'urbanisme* », mais aussi de « *la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à la réalisation du projet d'aménagement et la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de l'opération* ». En outre, l'investisseur privé « *peut être chargé par le contrat d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption* ». Enfin, le même investisseur peut procéder « *à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'opération* ».

Objets d'incertitudes avant l'intervention du législateur en 2017, les conditions d'attribution de ce contrat global à la personne privée ont été alors précisées. L'article 22 de la loi de 2010, dans sa rédaction issue de la loi du 28 février 2017 prévoit désormais que « *les règles de passation applicables sont celles qui sont définies pour l'attribution des concessions d'aménagement* ».

En définitive, cet instrument bénéficie désormais d'un cadre juridique clair et le recours aux contrats globaux pourrait donc être envisagé par les investisseurs.

La SEMOP :

Un autre outil récemment créé mérite enfin d'être mentionné car, même s'il n'est pas spécifique aux projets du Grand Paris, il ne semble pas dénué d'intérêt pour les investisseurs : il s'agit de la société d'économie mixte à opération unique (SEMOP).

Cette nouvelle structure de droit privé a été créée par la loi n° 2014-744 du 1er juillet 2014 et complète le panorama des formes de coopération « public-privé » existant en droit français. La particularité des SEMOP est triple :

- Ces structures ont un objet unique (par exemple, la réalisation d'une opération déterminée de construction, de développement du logement ou d'aménagement, v. art. L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales et art. L. 32-10-1 du code de l'urbanisme) et leur existence est liée à un contrat spécifique (concession, concession d'aménagement, marché public) ;
- Les SEMOP regroupent une personne publique (État, établissement public, collectivité territoriale ou groupe de collectivités territoriales) et un ou plusieurs « opérateurs économiques ». Contrairement aux sociétés d'économie mixte « classiques », les SEMOP peuvent être majoritairement détenues par les investisseurs privés (jusqu'à 66% du capital), la personne publique devant toutefois détenir au moins 34% du capital social ;
- La mise en concurrence initiale organisée par la personne publique ne porte pas sur le contrat mais sur le (ou les) opérateur(s) privé(s) ayant vocation à devenir actionnaire(s) de la SEMOP. À l'issue de cette procédure, la SEMOP est constituée et le contrat est conclu entre la SEMOP et cette entité. Les candidats à la procédure de mise en concurrence

sont informés des détails du projet de la personne publique dans le document de préfiguration.

Compte tenu de la nouveauté du dispositif, il est encore trop tôt pour affirmer que les projets structurés en SEMOP seront nombreux dans le Grand Paris. L'appropriation d'un nouvel outil juridique par les parties aux projets (personnes publiques, sponsors, développeurs, parties financières, conseils) est, en effet, rarement immédiate. En outre, certaines questions importantes pour ces parties demeurent non entièrement résolues ou sont propres à chaque projet. Il s'agit, notamment, des obligations de mise en concurrence pesant sur les contrats conclus par les SEMOP (contrats industriels pour les projets immobiliers).

Il reste que les particularités des SEMOP (cf. ci-dessus) devraient favoriser une utilisation massive sinon fréquente de ces outils, tout particulièrement pour les projets d'aménagement ou bâtimentaires.

Ces structures semblent, en effet, permettre un investissement important du secteur privé dans les projets grâce à l'actionariat et à la gouvernance de la SEMOP, ainsi que dans la réalisation opérationnelle des projets.

En conclusion, on rappellera que les outils contractuels et sociétaires exposés ci-dessus ont été conçus dans un but incitatif. Et si la généralisation de leur utilisation par les opérateurs privés nécessite sans doute une meilleure maîtrise des risques juridiques qui y sont associés compte tenu de leur nouveauté, les avantages certains que peuvent en tirer les personnes privées méritent qu'ils puissent fonder l'intérêt de certains investissements privés pour le vaste projet du Grand Paris.



Orrick Rambaud Martel est la branche française d'Orrick, Herrington & Sutcliffe (Europe) LLP.

Comptant plus de 1.000 avocats répartis dans 25 bureaux dans le monde situés en Amérique du Nord, en Afrique, en Asie et en Europe, ce cabinet pratique toutes les disciplines du droit des affaires et intervient au profit des entreprises privées, des banques et institutions financières, des États et entités publiques de tous pays.

A Paris, le bureau d'Orrick, qui compte plus de 120 avocats, comporte notamment un département de droit immobilier et un département de droit public, agissant entre autres sur les dossiers de la région parisienne avec le concours des autres équipes du cabinet.