

LA BOÎTE À OUTILS JURIDIQUES POUR LES PROJETS ET SERVICES URBAINS INNOVANTS

Avec le soutien de  **BANQUE des
TERRITOIRES** 

SOMMAIRE

P.3

Projets et services urbains innovants :
des besoins différents, une approche
juridique renouvelée

P.4

Tables d'orientation

P.6

Liste des outils



P.7

Méthodologie

P.36

Lexique

(correspond aux mots et notions signalés par * dans le texte)

01. Appel à projets	p.08-09
02. Association syndicale libre	p.10-11
03. Bail civil	p.12-13
04. Baux constitutifs de droits réels (bail emphytéotique et bail à construction)	p.14-15
05. Contrat de promotion immobilière	p.16-17
06. Critères environnementaux	p.18-19
07. Marché de partenariat	p.20-21
08. Marché privé de travaux	p.22-23
09. Marché public de recherche et développement	p.24-25
10. Marché public global de performance	p.26-27
11. Partenariat d'innovation	p.28-29
12. Société d'économie mixte à opération unique	p.30-31
13. Société civile de construction vente	p.32-33
14. Société coopérative d'intérêt collectif	p.34-35

Projets et services urbains innovants : des besoins différents, une approche juridique renouvelée

La ville durable, souvent innovante, a besoin d'une transversalité accrue des investissements et services. Les compétences dévolues aux collectivités locales par les lois de décentralisation sont assez souvent dépassées dans la délimitation de leur périmètre, tant par l'innovation technologique que par l'apport nécessaire de réponses nouvelles face au dérèglement climatique.

Les outils juridiques doivent s'adapter à ce nouveau contexte. D'ailleurs, la réglementation et l'ingénierie juridique ont fait évoluer sensiblement la boîte à outils à disposition des collectivités locales et de leurs cocontractants privés (entreprises et experts).

L'Institut pour la Ville Durable a réuni un groupe de travail avec ses adhérents de tous horizons (opérateurs publics, entreprises et experts privés, collectivités locales) pour faciliter l'échange, la capitalisation et la diffusion des meilleures pratiques, appuyé par l'expertise et l'animation du cabinet LexCity.

Le présent document est la synthèse opérationnelle de ces travaux, qui a pour ambition de rendre accessibles au plus grand nombre de professionnels les bonnes pratiques en matière d'outils juridiques au service d'une ville de demain nécessairement plus durable.

Tables d'orientation

QUAND LA COLLECTIVITÉ S'IMPLIQUE :

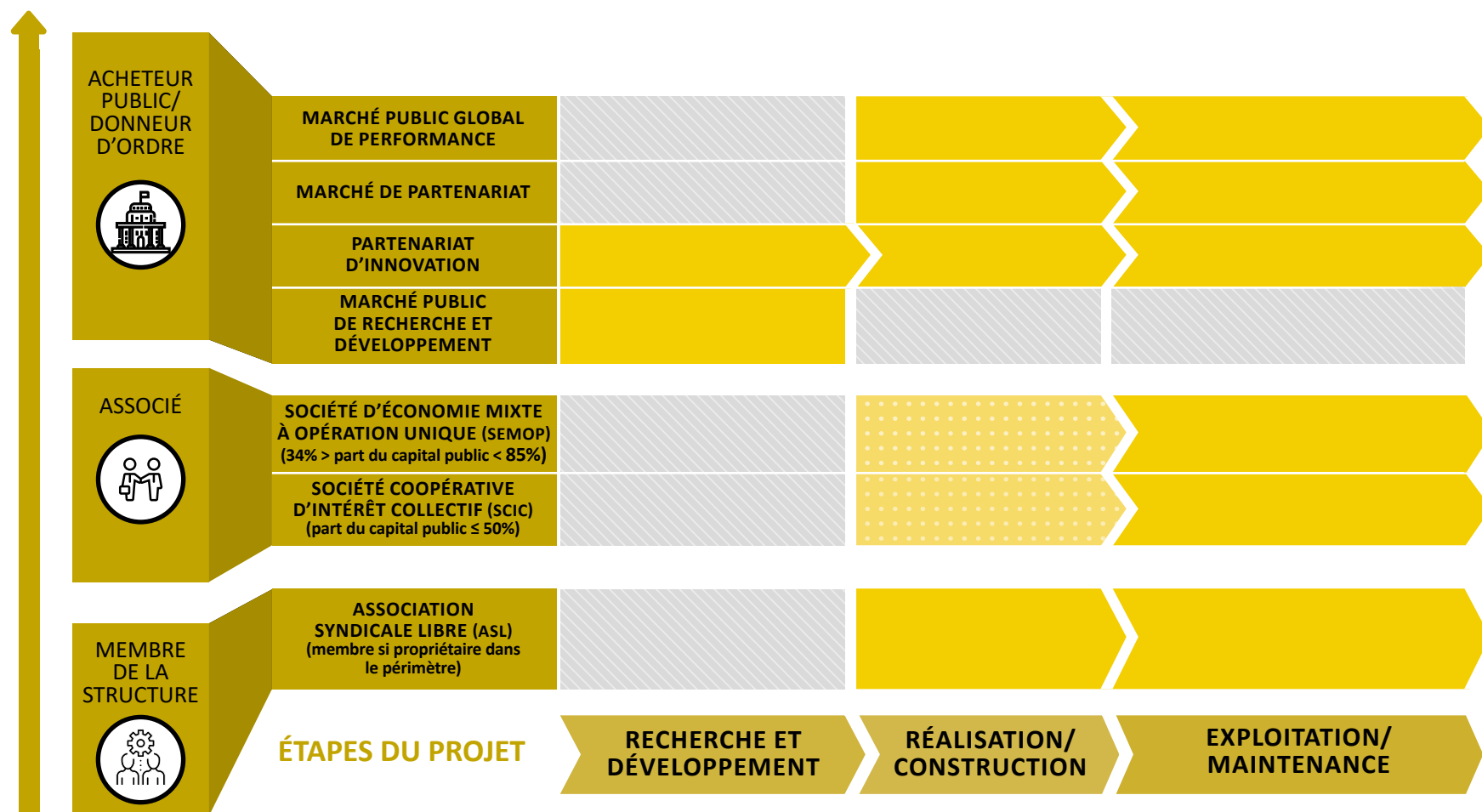


Les schémas ci-contre mettent en perspective les différents outils juridiques présentés dans ce document.

Le rôle souhaité par la collectivité est, avec la nature du projet, l'un des déterminants essentiels pour choisir le montage juridique le mieux adapté.

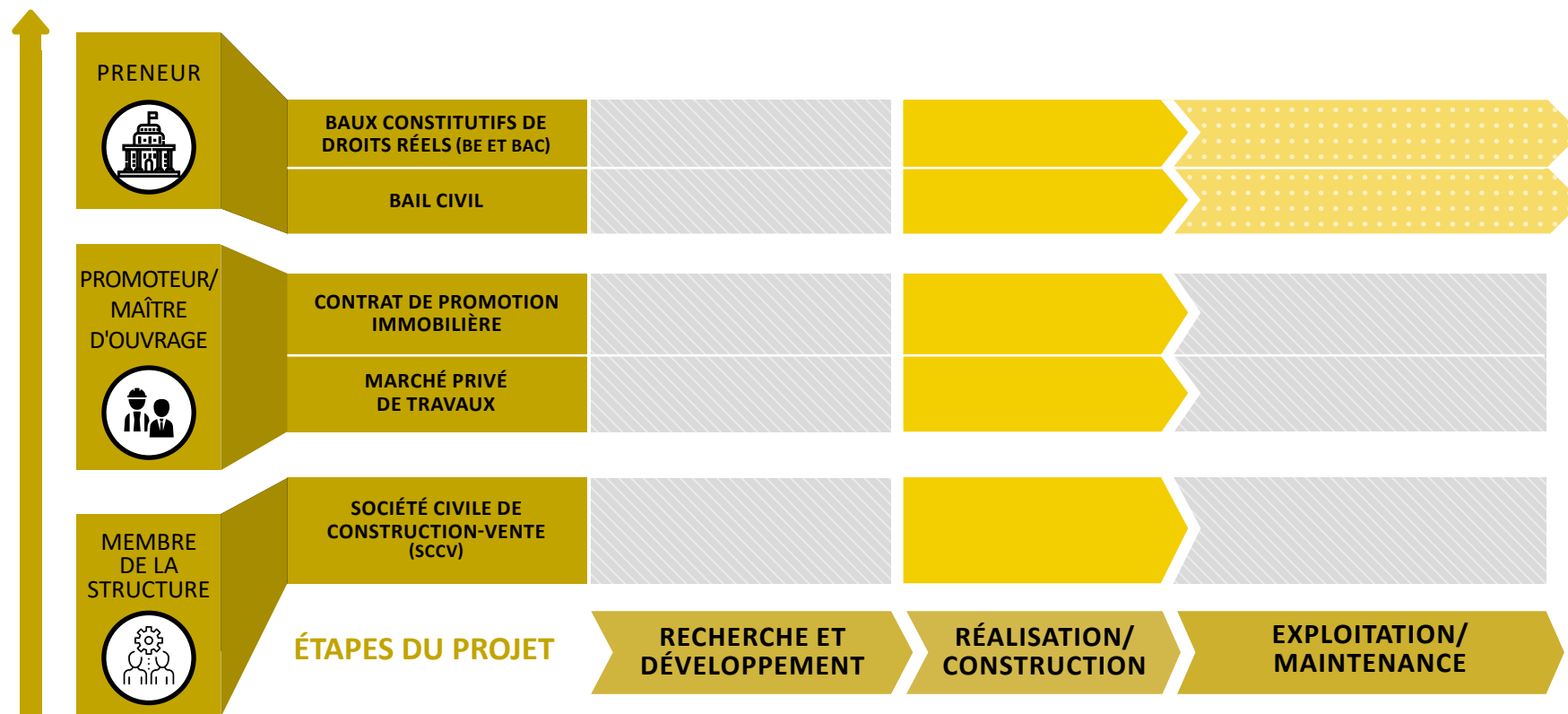
Bonne orientation à chacune et chacun.

RÔLE CROISSANT DE LA COLLECTIVITÉ



QUAND LA COLLECTIVITÉ LIMITE SON RÔLE :

RÔLE CROISSANT DES ACTEURS



Légende :



Outil bien adapté à l'étape de projet concernée



Outil possible à l'étape de projet concernée



Outil peu/pas adapté à l'étape de projet concernée

Liste des outils



LES OUTILS JURIDIQUES DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Les outils de la commande publique ont été sensiblement modifiés et diversifiés depuis 10 ans environ selon deux axes principaux, d'une part pour favoriser l'innovation, et d'autre part pour faciliter la combinaison de l'apport des financements publics et privés. Vous retrouverez ici comment 6 d'entre eux peuvent s'avérer pertinents.

- 06. Critères environnementaux.....p.18-19
- 07. Marché de partenariat.....p.20-21
- 09. Marché public de recherche et développementp.24-25
- 10. Marché public global de performancep.26-27
- 11. Partenariat d'innovation.....p.28-29
- 12. Société d'économie mixte à opération unique.....p.30-31



LES OUTILS JURIDIQUES DE DROIT PRIVÉ

Les outils de droit privé peuvent aussi faciliter des projets et services urbains innovants sans exclure un rôle mesuré de la collectivité locale dans leur mise en œuvre. Certains sont de création assez récente, d'autres ont vu leurs usages largement complétés. 8 de ces outils vous sont proposés ci-après.

- 01. Appel à projets.....p.08-09
- 02. Association syndicale libre.....p.10-11
- 03. Bail civil.....p.12-13
- 04. Baux constitutifs de droits réels
(bail emphytéotique et bail à construction).....p.14-15
- 05. Contrat de promotion immobilièrep.16-17
- 08. Marché privé de travaux.....p.22-23
- 13. Société civile de construction-ventep.32-33
- 14. Société coopérative d'intérêt collectif.....p.34-35

Méthodologie

Afin d'en faciliter l'approche, chaque outil sera présenté et caractérisé de la manière suivante :

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Échelle(s) urbaine(s) pertinente(s) :

1. Ville et/ou Territoire
2. Îlot et/ou Quartier
3. Bâtiment et/ou Équipement.

OBJECTIF ET FONCTION



Étapes du projet auxquelles l'outil est bien adapté.

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



Rôle(s) des parties prenantes et positionnement.

PROJETS DÉJÀ RÉALISÉS OU EN COURS DE RÉALISATION



Exemple(s) de projets urbains innovants et durables réalisés ou lancés.

AVANTAGES ET LIMITES



Une appréciation des + et des - pour un projet urbain innovant.

LOIS ET RÉGLEMENTATIONS



Texte(s) juridique(s) de référence.

EXEMPLE D'EXÉCUTION



Présentation des étapes visuelles de mise en oeuvre.

À RETENIR



Points clés à retenir pour le bon usage.

1

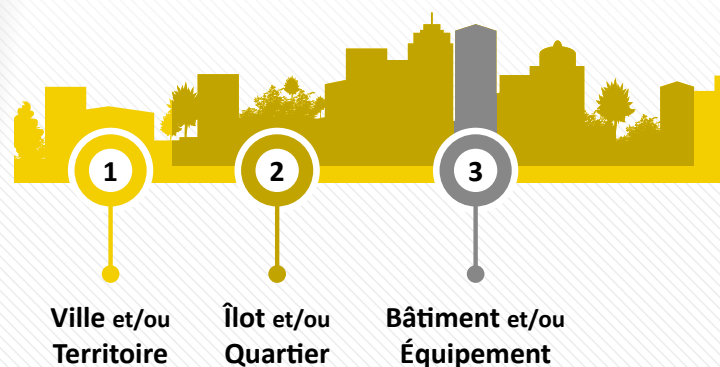
APPEL À PROJETS

Présentation

L'appel à projets (AAP) est un «outil hybride».

C'est une procédure non contractuelle consistant, pour une personne publique* ou privée, à mettre en concurrence des opérateurs économiques sur la base d'une description des objectifs à atteindre, tout en leur laissant une importante marge d'initiative et de créativité quant à la détermination du projet et des modalités de sa mise en œuvre.

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- ✓ Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✓ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✓ Tertiaire public et logements
- ✓ Bureaux et commerces
- ✓ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



ACHETEUR PUBLIC

Rôle limité au cadrage et à la sollicitation d'initiatives

- > **Organise** une procédure de consultation librement définie.
- > **Fixe** des objectifs généraux, des orientations pour le projet.
- > **Choisit** l'opérateur économique et son projet.



OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE

Rôle de maître d'ouvrage* tout au long de la réalisation du projet

- > **Conçoit** un projet et sa mise en œuvre dans toutes ses dimensions (construction, exploitation etc).



EXEMPLES D'APPELS À PROJETS (AAP) DÉJÀ RÉALISÉS PAR DES COLLECTIVITÉS LOCALES :



©angers.villactu.fr

« **Imagine Angers** » : lancé par la ville d'Angers en 2017, cet AAP porte sur 7 sites, libres et bien situés, identifiés par la ville pour concevoir des projets innovants* emblématiques et démonstrateurs, qui incarnent l'identité d'Angers et participent à son rayonnement.



©immobiliermodedemploi.fr

« **Dessine-moi Toulouse** » : lancé par Toulouse Métropole en 2018, cet AAP porte sur 20 sites de toute nature, libres, partiellement occupés, avec ou sans intérêt patrimonial, modestes ou à fort potentiel. L'AAP veut privilégier une accélération de l'innovation* dans les usages, l'architecture, la méthode, la dimension durable, la participation et la concertation.

« L'outil privilégié par les entités publiques ou privées qui recherchent des projets innovants* d'acteurs privés dans un cadre faiblement directif. »

AVANTAGES

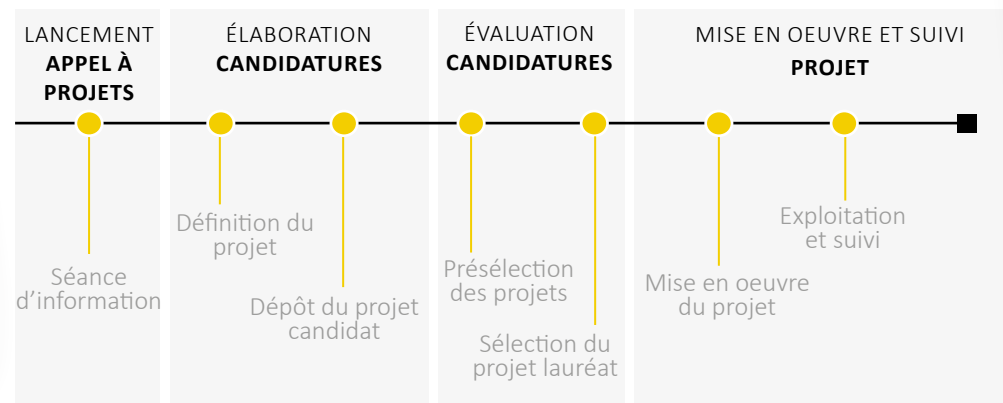
- > **Transparence et stimulation** de l'initiative privée et de la concurrence.
- > **Procédure de consultation** souple et librement définie par son organisateur.

LIMITES

Pour l'acheteur public

- > **Nécessité d'une rédaction** non prescriptive et mesurée de la documentation juridique pour ne pas prendre le risque de requalification en contrat de la commande publique*.
- > **Difficulté inégale** de trouver des candidats impliqués selon la facilité d'évolution des sites proposés.

ÉTAPES DE DÉPÔT D'UN PROJET dans le cadre d'une procédure d'appel à projets :



LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > Les AAP sont en plein essor, à l'initiative de collectivités locales et de beaucoup d'autres acteurs publics* et privés*. Ils sont ouverts à de très nombreux secteurs, le plus souvent dans une logique d'innovation*. Toutefois, **l'AAP ne fait pas l'objet d'une définition juridique**.
- > Cependant dans le secteur social et médico-social, certains textes rendent obligatoire la mise en œuvre d'une procédure d'appel à projets tels le **décret n°2010-870 du 1er août 2010** qui prévoit l'obligation d'un AAP pour toute création, transformation ou extension d'un établissement ou service social ou médico-social et le **décret n°2016-801 du 15 juin 2016** le modifiant.

À RETENIR... Les bonnes pratiques à adopter pour éviter le risque de requalification de l'AAP en contrat de la commande publique*

L'AAP ne faisant pas l'objet d'une définition précise, la jurisprudence du Conseil d'Etat a permis de dégager 2 exigences pour éviter une requalification de l'AAP en commande publique. Selon la nature du projet, ces exigences sont cumulatives ou séparées :*

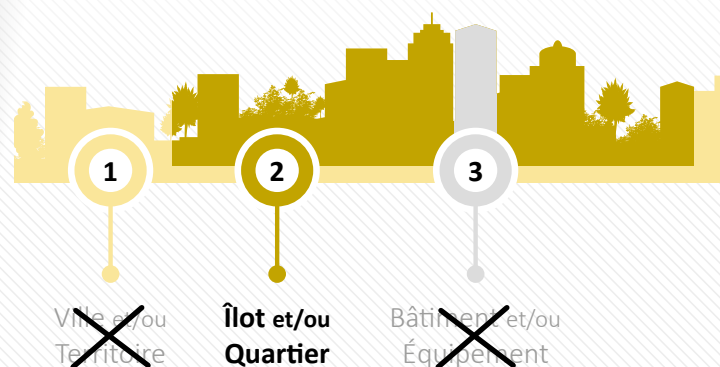
- > **La personne publique* ne doit pas satisfaire ses besoins propres** ou procéder à une délégation de service public*. Elle ne doit pas réaliser une définition du programme de travaux dans un cahier des charges* prescriptif* en termes urbanistiques, architecturaux, techniques, énergétiques, etc.
- > **La personne publique doit éviter toute immixtion ou influence importante** dans la gestion et le pilotage de l'activité qui sera exercée sur le site.

• Ainsi, le juge regardera de près l'influence exercée par la personne publique. Pour les « Passerelles » sur la Seine dans le cadre de l'AAP international « Reinventing cities », le Conseil d'Etat (CE) a estimé que les titres d'occupation du domaine public* qui devaient en résulter relevaient du droit de la commande publique* car ils répondaient à des besoins propres des personnes publiques concernées, comprenant des objets du domaine public et seraient conclus à titre onéreux. Le projet doit donc être abandonné, ou relancé selon les procédures de droit commun de la commande publique. (avis CE du 22 janvier 2019).*

Présentation

L'association syndicale libre (ASL) est une forme d'organisation de propriétaires de biens immobiliers dans laquelle les droits et obligations résultant de l'adhésion sont attachés aux biens immobiliers eux-mêmes et non aux propriétaires. C'est une personne morale* de droit privé dont les modalités d'organisation et de fonctionnement sont laissées pour une large part à la liberté contractuelle. Les propriétaires regroupés décident en commun des travaux d'amélioration, d'entretien ou de mise en valeur des biens afin d'optimiser les fonctionnalités de leurs biens. L'ASL est aussi utilisée sous sa forme «d'Association foncière urbaine libre» (AFUL) qui a notamment pour objet la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages collectifs. Cependant, les différences de régime entre l'ASL et l'AFUL sont limitées.

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil

- ✗ Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✓ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✗ Tertiaire public et logements
- ✗ Bureaux et commerces
- ✓ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



RÔLE DE LA STRUCTURE ASL

- > **Outil de concertation** des propriétaires du périmètre de l'ASL (ensemble immobilier).
- > **Cocontractant*** général et privilégié avec les opérateurs économiques/prestataires.
- > **Gestionnaire** des équipements collectifs (ASL est propriétaire)
- > **Responsable** des dettes (patrimoine distinct de celui des membres).



CARACTÉRISTIQUES ET RÔLE DES MEMBRES DE L'ASL

- > **L'ASL rassemble exclusivement** les propriétaires des biens inclus dans le périmètre de l'ASL.
- > **Les membres assurent** le fonctionnement de l'ASL par l'intermédiaire d'un président, d'une assemblée générale et d'un syndicat.



EXEMPLE DE MISE EN SITUATION DE LA STRUCTURE ASL :

À retrouver sur le portail France Ville Durable : <https://villedurable.fr/>

«Écoquartier Smartseille à Marseille» : Vente en bloc de la totalité d'un parking à l'ASL pour l'euro symbolique et gestion mutualisée du stationnement confiée par l'ASL à une entreprise (Zenpark-ZP). Dans cette configuration, le promoteur travaille en amont avec l'entreprise pour concevoir et réaliser le parking en vue de l'opération immobilière mixte (en cherchant souvent à diminuer le nombre de places à construire). Ce promoteur vend les lots, hors parkings, et propose pour ceux-ci un droit de stationnement au sein du parking mutualisé. En cas de surcapacité du parking, ZP en accord avec l'ASL peut autoriser des réservations complémentaires dont les recettes seront partagées entre l'entreprise et l'ASL.

« Forme d'organisation collective de propriétaires immobiliers, bien définie et assez ouverte quant aux activités possibles. »

AVANTAGES

- > **Stabilité** de la structure dans le temps (droits et obligations attachés aux biens immobiliers).
- > **Liberté statutaire** : l'objet social peut être large.
- > **Réactivité** de la prise de décision (vote à la majorité absolue des membres).
- > **Sécurité financière** : pas de responsabilité solidaire* des dettes pour les membres (ASL seule responsable).

LIMITES

- > **Les membres** de l'ASL ne peuvent être que des propriétaires.
- > **Nécessité** de bien s'informer en tant que propriétaire des droits et obligations liés à l'adhésion à une ASL.
- > **Dualité procédurale** entre le droit privé (représenté par le règlement de lotissement*) et le droit public (représenté par le Plan local d'urbanisme*) en cas de demande d'autorisation d'urbanisme* : le propriétaire devra obtenir l'autorisation de l'ASL avant toute demande d'autorisation* en mairie afin d'éviter tout risque contentieux.

EXEMPLE D'EXÉCUTION

Vente d'un parking à une ASL, représentant les propriétaires d'un programme immobilier et optimisation des places du parking :



LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004** relative aux ASP
- > **Décret n°2006-504 du 3 mai 2006** portant application de l'ordonnance, art. 1 à 6 et art. 17 à 72
- > **Code de l'urbanisme, art. L.322-1 à L.322-16** relatifs aux AFUL

À RETENIR...

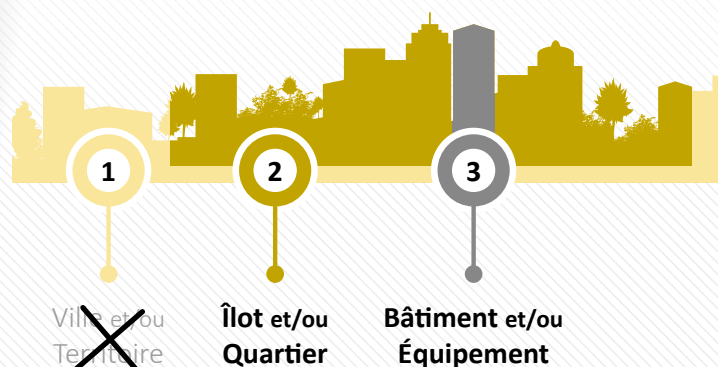
Quand choisir l'AFUL plutôt que l'ASL ?

- > **Outil mieux adapté au milieu urbain** (urbanisation verticale et mixité fonctionnelle des bâtiments)
- > **Intégration facilitée des copropriétés** (propriétaires individuellement membres de l'AFUL mais doivent se faire représenter par le syndic de copropriété ou un mandataire ad hoc désigné)
- > **Regroupement facilité de parcelles et travaux de rénovation urbaine dans les secteurs sauvegardés* type « loi Malraux »** (cadre juridique qui permet la répartition des charges entre propriétaires)
- > **Possibilité de remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine** des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé.

Présentation

Le bail civil est un outil de droit privé, un contrat de «louage de chose»* (cf. art. 1709 du Code Civil) par lequel une personne (le bailleur), confère la jouissance temporaire de tout bien meuble ou immeuble à une autre personne (le preneur), en contrepartie d'un prix. Le bail civil apparaît comme une alternative aux autres types de baux et propose en particulier une grande liberté contractuelle.

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- ✗ Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✓ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✗ Tertiaire public et logements
- ✗ Bureaux et commerces
- ✓ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



BAILLEUR

- > **Confère** la jouissance temporaire et paisible du bien au preneur pendant toute la durée du bail.
- > **Prérogatives** importantes liées aux stipulations contractuelles (interdiction de céder ou sous-louer le bail, interdiction d'hypothéquer, limitation de l'usage auquel le preneur peut affecter les lieux loués etc.).



PRENEUR

- > **Paie** les loyers.
- > **Use** paisiblement du bien et assure son entretien courant.
- > **En fonction des stipulations contractuelles** : conception, réalisation, maîtrise d'ouvrage* et financement des investissements immobiliers.
- > **Exerce** son activité.



EXEMPLE DE MISE EN SITUATION DU BAIL CIVIL

« **Grid thermique*** du PEM de Toulouse-Matabiau » (réseau privé local de chaleur et de froid). C'est une infrastructure rassemblant un ou plusieurs équipement(s) de production d'énergie et un réseau de canalisations distribuant de la chaleur et du froid à plusieurs bâtiments. Le montage contractuel opérationnel est construit autour d'un **bail civil associé à une mission globale dite «C.R.E.M.» (conception-réalisation-exploitation-maintenance)**. Dans ce cadre, l'opérateur énergétique sélectionné par le maître d'ouvrage dispose des terrains, volumes et locaux nécessaires aux installations. Le bail est initialement signé par le maître d'ouvrage du quartier, puis transféré de plein droit à une structure type ASL (cf. outil 2. p.10).

« Un type de bail caractérisé par une grande liberté contractuelle qui permet de confier une mission globale à un opérateur. »

AVANTAGES

> **Grande liberté** contractuelle

Pour le preneur

> **Droit de superficie*** qui permet au preneur d'avoir des droits de propriété sur ses réalisations immobilières durant la durée du bail (possibilité de faire des emprunts appuyés par des garanties réelles sur la chose).

Pour le bailleur

> **Capacité de contrôle** du bailleur sur les biens mis à disposition.

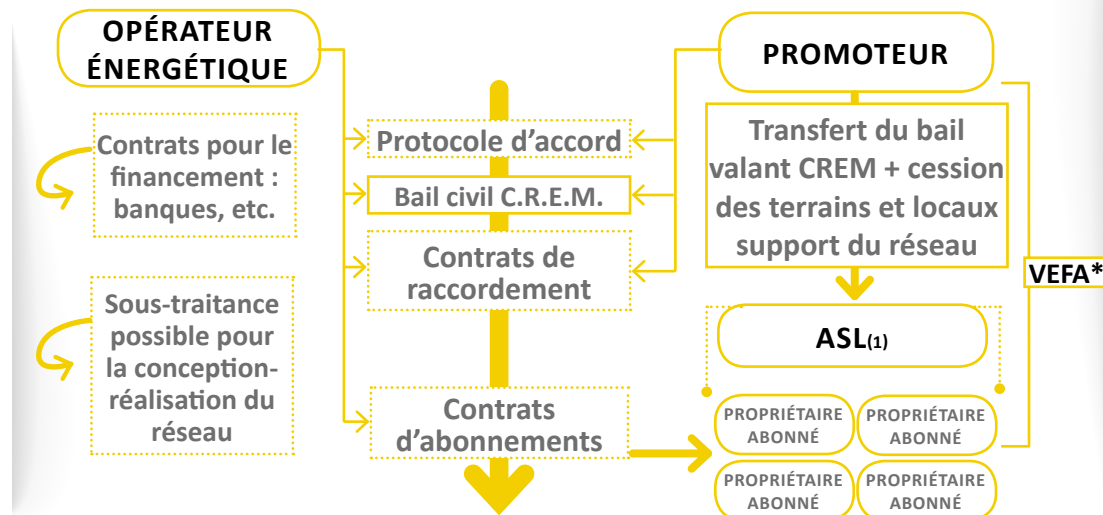
LIMITES

> **Précaution de rédaction** (du fait de la grande liberté contractuelle).

Pour le preneur

> **Absence de droits réels*** du preneur sur les biens mis à disposition (cependant, s'il a été prévu dans le bail que le preneur était autorisé à réaliser des ouvrages, constructions et/ou installations immobilières, le principe d'accession* différé à la fin du bail peut s'appliquer).

 **EXEMPLE D'EXÉCUTION** d'un bail civil associé à une mission dite «C.R.E.M.» pour la mise en place d'un grid thermique* :



(1) ASL : Association syndicale de propriétaires libre (outil à retrouver p.10)

LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

> **Code civil, art. 1709, art. 1713 et suivants** : dispositions de droit commun* et d'ordre public* auxquelles doivent répondre les stipulations du contrat au minimum. Le reste des stipulations dépend de la volonté des parties prenantes au contrat de bail.

À RETENIR...

Conditions de recours :



> **Paiement d'un prix** par le preneur (en contrepartie de la jouissance du bien).



> **Caractère temporaire du bail** (principe de prohibition des engagements perpétuels).

Modalités de mise en oeuvre :



> **Droits et obligations du bailleur** : obligation de délivrance de la chose et de garantir au preneur la jouissance paisible de la chose pendant toute la durée du bail.



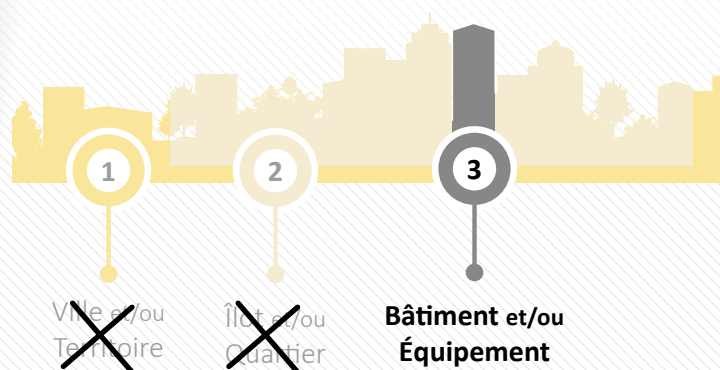
> **Droits et obligations du preneur** : obligation de payer, usage raisonnable de la chose louée (usage paisible) et respect de la substance de la chose (entretien courant).

Présentation

Les baux constitutifs de droits réels, tels que les baux emphytéotiques (BE) et les baux à construction (BAC), sont une variété de contrat de louage de choses consentis pour une période allant de 18 à 99 ans et donnant obligatoirement des droits réels au preneur, c'est-à-dire que ce dernier dispose de prérogatives beaucoup plus larges que celles dont bénéficie un locataire (preneur) ordinaire. En contrepartie, si le preneur réalise des constructions ou des améliorations, le propriétaire (bailleur) en profite à la fin du bail.*

BAUX CONSTITUTIFS DE DROITS RÉELS (bail emphytéotique et bail à construction)

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- ✗ Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✓ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✓ Tertiaire public et logements
- ✓ Bureaux et commerces
- ✗ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



BAILLEUR

- > **Confère** la jouissance temporaire et paisible de son bien au preneur et lui accorde des droits réels.*
- > **Pour le BAC** : prérogatives complémentaires en fonction des stipulations contractuelles.
- > **À la fin du contrat** : devient propriétaire de l'ensemble des constructions et profite des améliorations, sans indemnités (sauf stipulation contraire).



PRENEUR

- > **Paie** les loyers au bailleur
- > **Pour le BAC** : édifie à ses frais des constructions pour valoriser le bien.
- > **Pour le BE** : réalise des investissements selon les stipulations contractuelles.
- > **Exerce** son activité.
- > **Obligé à l'entretien** du bien (obligation renforcée en raison de ses droits réels sur la chose).



EXEMPLES DE MISE EN SITUATION DES BAUX CONSTITUTIFS DE DROITS RÉELS



©e-rse.net

Bail à construction : mise à disposition de terrains par un bailleur pour la réalisation d'un programme immobilier privé.



©agencecru.fr

Bail emphytéotique : mise à disposition de terrains par un bailleur pour la réalisation de projets tels une ferme urbaine, un projet éolien ou encore un projet photovoltaïque.

« Des baux conférant des droits réels et étendus au preneur et permettant notamment de réaliser des projets urbains innovants. »

AVANTAGES

- > **Stabilité du contrat** assurée par une durée longue du bail (18 à 99 ans) et par une procédure de résiliation exclusivement réservée au juge.

Pour le preneur

- > **Droits réels* conférés au preneur** qui facilitent la mobilisation du financement des investissements (possibilité d'hypothéquer le bien).

LIMITES

Pour le bailleur

- > **Dessaisissement important du bailleur sur son bien** (possibilités limitées d'encadrement des droits du preneur).

LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Code civil, art. 1708 et suivants** : dispositions de droit commun* et d'ordre public* auxquelles doivent répondre les stipulations du contrat au minimum. Le reste des stipulations dépendent de la volonté des parties prenantes au contrat de bail.
- > **Code rural, art. L.451-1 à L.451-13 et R.251-1 à R.451-3** relatifs au bail emphytéotique (BE).
- > **Code de la construction et de l'habitation, art. L.251-1 à L.251-9 et R.251-1 à R.251-1 à R.251-3** relatifs au bail à construction (BAC).



À RETENIR... Choisir entre le Bail emphytéotique (BE) et le Bail à construction (BAC) :

Par le BE

Le bailleur ne peut pas limiter l'usage des lieux



- > **Pas d'obligation de construire** : l'objet principal du contrat est l'amélioration des biens mis à disposition par le bailleur.
- > **Interdiction des clauses limitant l'usage du bail** : le preneur peut affecter les lieux qu'il loue comme il le souhaite.
- > **Redevance** : elle est librement fixée par les parties et en général assez basse.
- > **Sort des constructions** : les immeubles reviennent au bailleur en fin de contrat, sans indemnités.

Par le BAC

Le bailleur peut s'assurer de la pérennité de l'usage qui sera fait du bâtiment



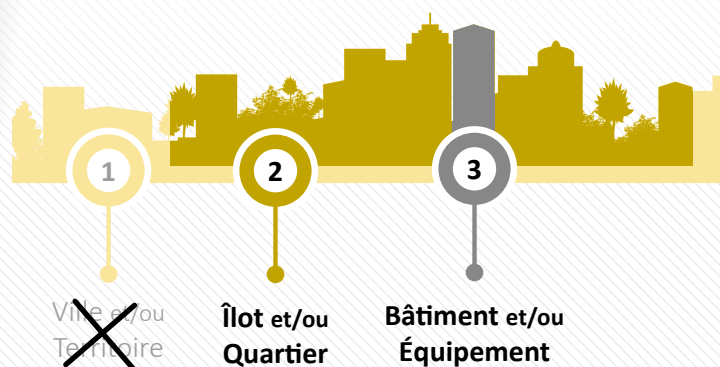
- > **Obligation de construire** : les travaux sont expressément prévus. Attention, la réhabilitation légère et constructions accessoires aux constructions existantes ne sont pas considérées comme des constructions.
- > **Autorisation des clauses limitant l'usage du bail** : le bailleur peut imposer des restrictions d'usage au preneur.
- > **Redevance** : elle peut passer par la remise en toute ou partie d'immeuble en propriété ou en jouissance au bailleur ou encore par le paiement d'un loyer.
- > **Sort des constructions** : en principe, sauf dispositions différentes (tout à fait possibles), les constructions reviennent au bailleur en fin de bail selon le principe d'accession*, avec ou sans indemnité versée au preneur.

Présentation

Le contrat de promotion immobilière (CPI) est un mandat d'intérêt commun* conclu à titre onéreux par lequel un promoteur immobilier* (mandataire) s'oblige envers un maître d'ouvrage* (mandant) à entreprendre deux missions complémentaires : réaliser le programme de construction et gérer l'opération, moyennant un prix convenu. Disposant d'un mandat général, le promoteur traite au nom du maître d'ouvrage et aura une responsabilité étendue concernant la réalisation des travaux et du contrat signé, caractérisée par une obligation de résultats. Des objectifs de performance sont insérés dans le contrat pour sécuriser l'atteinte du résultat.

CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE (avec objectifs de performance*)

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- X** Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✓ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- X** Équipements et infrastructures
- ✓ Tertiaire public et logements
- ✓ Bureaux et commerces
- X** Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



MAÎTRE D'OUVRAGE*

- > **Donne des objectifs de performance*** au promoteur
- > **Finance** le programme de construction.
- > **Exécute** les engagements contractés en son nom par le promoteur-mandataire.
- > **Contrôle** l'atteinte des résultats par le promoteur en fonction des objectifs de performance fixés.
- > **Paie** la rémunération du promoteur.



PROMOTEUR*

Mandat général pour toutes les actions nécessaires à la réalisation du programme

- > **Fait réaliser** le programme de construction.
- > **Procède** lui-même ou fait procéder toutes, ou une partie des opérations juridiques, administratives et financières liées à l'objet du contrat.
- > **Obligé au résultat*** quant à la bonne fin* du programme de construction.



EXEMPLE DE CPI AVEC DES OBJECTIFS DE PERFORMANCE* GARANTIS :



Au titre de la ville durable, le CPI peut fixer au promoteur des objectifs de performance* portant sur les économies d'énergie, la limitation de l'empreinte carbone, le recours à des matériaux renouvelables, l'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou encore, le niveau de biodiversité dans les espaces verts.

Dans chaque cas, il s'agira pour le promoteur d'aller au-delà du simple respect de la réglementation thermique ou environnementale.

©blog.pollutec.com

« Un contrat essentiel de droit privé qui sait dépasser sa dimension courante pour devenir un outil de la ville durable. »

AVANTAGES

Pour le maître d'ouvrage*

- > **Mission globale prise en charge par le promoteur*** (réaliser le programme de construction et gérer l'opération).
- > **Obligation de résultat*** à la charge du promoteur quant à la bonne fin* du programme de construction.
- > **Garanties des constructeurs*** auxquelles est soumis le promoteur (garantie biennale* et décennale*).

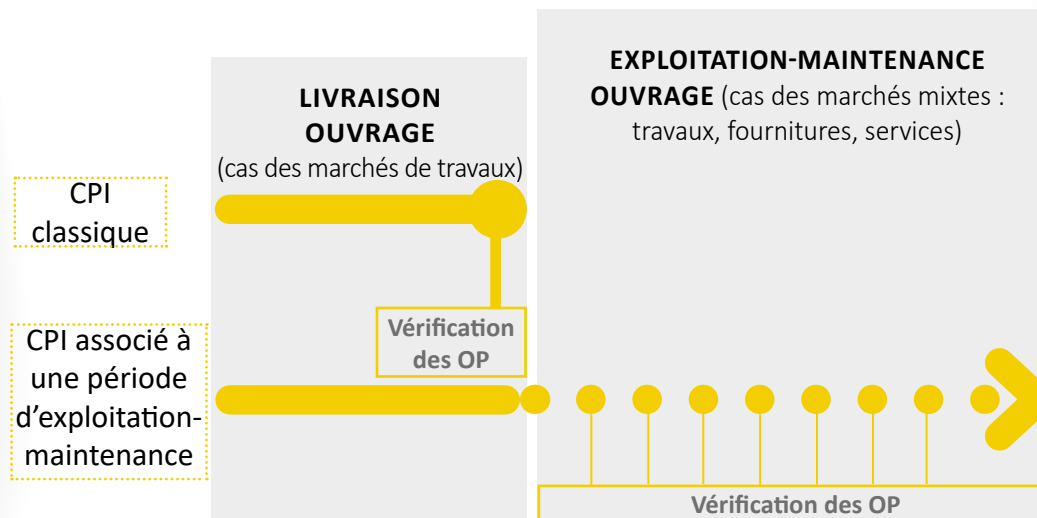
Pour le mandant

- > **Garantie du paiement** de la rémunération par le maître d'ouvrage.

LIMITES

- > **Contrat inapplicable pour les maîtres d'ouvrage soumis à la loi MOP** (loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée).
- > **Contrat formaliste** (publié dans le fichier immobilier imposant au contrat d'être passé sous la forme d'acte authentique*).

STADE DE VÉRIFICATION des objectifs de performance* (OP) en fonction du montage :



LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Code civil, art. 1831-1 à 1831-5, art. 1792 à 1792-3** : régime du Contrat de promotion immobilière.
- > **Code de la construction et de l'habitation, art. L.221-1 et suivants, art. L.241-1 et suivants, art. L.262-1 et suivants, art. L.271-1 et suivants, art. R.222-1 et suivants, art. R.262-1 et suivants** : régime du Contrat de promotion immobilière.

À RETENIR... Précautions à prendre pour que les objectifs de performance* (OP) soient utiles :

Un objectif de performance est nécessairement associé à des éléments précis et quantitatifs tels :



- > **Un indicateur** de performance (unité de mesure).



- > **Un délai** et une durée de suivi.



- > **Un seuil** de performance à atteindre.



- > **Un protocole** de vérification.



- > **Une sanction** en cas de non-atteinte de l'objectif de performance.



- > **Un intéressement** en cas de surperformance.

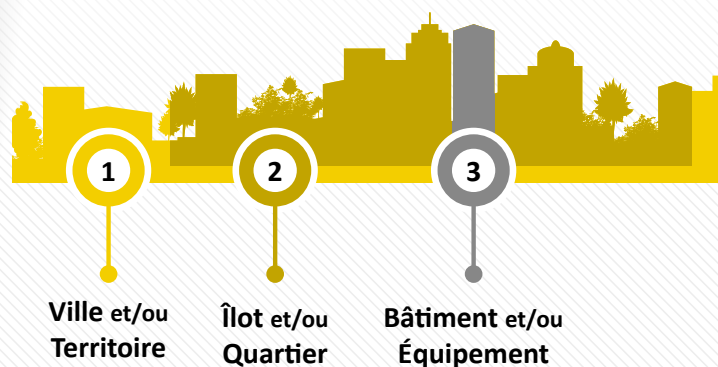
Le promoteur qui garantit des objectifs de performance pourra ensuite répercuter lesdits objectifs via des clauses « back to back » dans les marchés de travaux qu'il conclut avec des entrepreneurs.*

Présentation

Les critères environnementaux peuvent être adjoints aux outils de la commande publique auxquels l'acheteur public a recours. Ces critères permettent d'intégrer une dimension environnementale à toutes les étapes des contrats et dans tous les domaines de la ville durable.

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- ✓ Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✓ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✓ Tertiaire public et logements
- ✗ Bureaux et commerces
- ✓ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



ACHETEUR PUBLIC

- > **Fixe** des critères environnementaux à atteindre et liés à l'objet du marché
- > **Contrôle** le respect des critères



OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE

- > **Respecte** les critères environnementaux fixés par l'acheteur public



EXEMPLE DE CRITÈRE ENVIRONNEMENTAL DANS UN CAHIER DES CHARGES :

Depuis un décret du 25 août 2011 l'acceptation du critère «circuit court»* dans une procédure d'appel d'offre publique permet entre autres de pallier l'interdiction de privilégier des candidats par secteur géographique. L'article R. 2152-7 du code de la commande publique prévoit que l'acheteur peut se fonder sur les «performances en matière de développement des approvisionnements directs de produits de l'agriculture» pour attribuer ses marchés. Ce critère vise à promouvoir le développement des circuits courts de commercialisation dans le domaine des produits agricoles. L'acheteur prenant en considération le circuit de fourniture et non pas l'implantation géographique du producteur, un tel critère ne peut être qualifié de critère géographique.

Particulièrement, le «label Restaurant durable©» intègre cette nouvelle prérogative et vise à assurer aux étudiants de l'enseignement supérieur l'accès, dans des conditions économiquement acceptables par tous, à une alimentation sûre, diversifiée, en quantité suffisante, produite dans des conditions durables.

« Des auxiliaires de l'achat public qui permettent d'intégrer la dimension durable à toutes les étapes d'un contrat. »

AVANTAGES

- > **Prise en compte des exigences environnementales** à toutes les étapes du contrat.
- > **Critères environnementaux qui permettent de cibler des candidats** à des futurs marchés publics sans faire de discrimination (exemple : circuit-court).

LIMITES

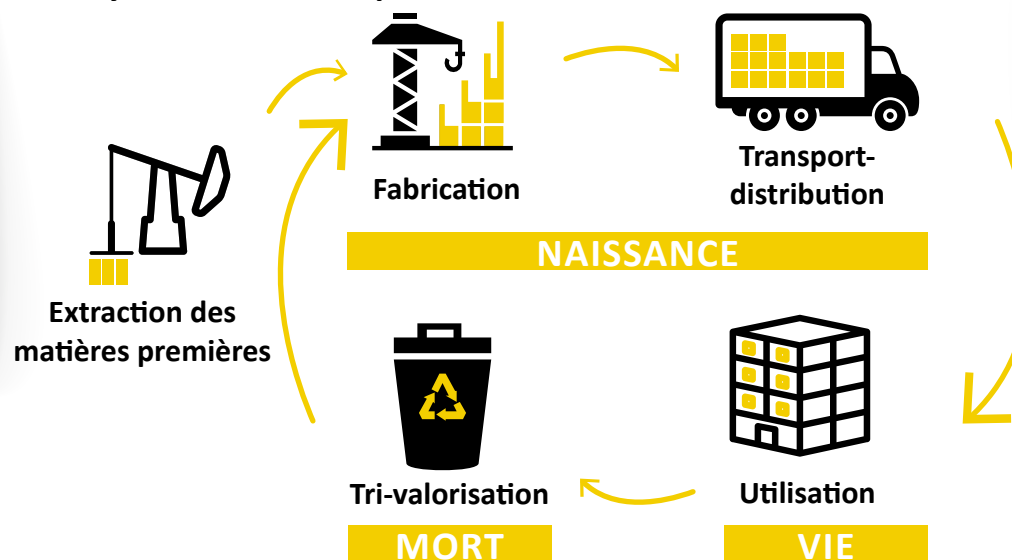
Pour l'acheteur public

- > **Rédaction précise des critères** pour ne pas méconnaître les principes de la commande publique* (notamment la liberté d'accès à la commande publique et l'égalité de traitement des candidats).

LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015** relative aux marchés publics : art. 30, art. 38, art.52
- > **Décret d'application n°2016-360 du 25 mars 2016** relatif aux marchés publics : art. 6, art. 62
- > **Ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016** relative aux marchés publics : art. 27 et 28
- > **Décret d'application n°2016-360 du 25 mars 2016** relatif aux marchés publics : art.72.

SCHÉMA du « cycle de vie » d'un produit :



À RETENIR...

Des critères liés à l'objet du contrat et à rédiger de manière précise :

- > **L'acheteur public doit objectiver et justifier le choix des critères** sans méconnaître les principes de la commande publique.*
- > **Une rédaction précise permet de garantir la sécurité du marché public** en précisant notamment les modalités d'appréciation des critères lors de l'attribution du marché.

Des critères innovants en matière de commande publique* :

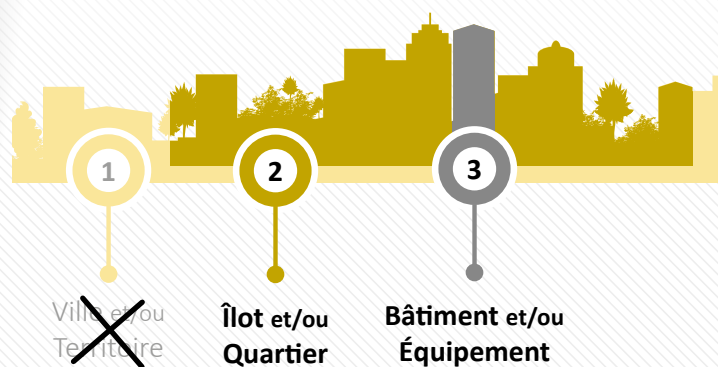
- > **La notion de « cycle de vie »*** permet aux acheteurs publics d'élaborer un critère lié au coût global de la prestation englobant son empreinte écologique.
- > **Le critère de « circuit court »*** permet aux acheteurs publics de cibler des candidats sans enfreindre le principe de liberté d'accès à la commande publique* et de non-discrimination.

Présentation

Le Marché de partenariat (MPD) est un marché public qui permet à l'acheteur public de confier à un opérateur ou à un groupement d'opérateurs économiques sur un temps long, une mission globale de construction, transformation, rénovation, démantèlement, destruction ou encore de gestion d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels. Le financement du projet sera également pris en charge par l'opérateur. Très souvent un MDP donnera lieu à la création d'une société de projet*.

MARCHÉ DE PARTENARIAT

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- ✗ Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✓ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✓ Tertiaire public et logements
- ✗ Bureaux et commerces
- ✗ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



ACHETEUR PUBLIC

Rôle important dans la passation et très limité dans l'exécution du marché :

- > **Doit présenter** un bilan favorable, une évaluation et une étude de soutenabilité* pour recourir au marché de partenariat qui est un mode dérogatoire de la commande publique.
- > **Contrôle** le cocontractant* et l'atteinte des objectifs de performance*.
- > **Peut concourir au financement** des investissements.
- > **Rémunère** le cocontractant* pendant toute la durée du contrat sous forme de «loyers».



OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE

Mission globale (variable) de C.R.E.M.⁽¹⁾

- > **Maître d'ouvrage** de l'opération.
- > **Interlocuteur unique** de l'acheteur public et des sous-contractants.
- > **Finance** tout ou partie des investissements.
- > **Garant** de l'atteinte des performances (sa rémunération en dépend).

(1) C.R.E.M. : conception-réalisation-exploitation-maintenance



MARCHÉS DE PARTENARIATS EN COURS OU DÉJÀ RÉALISÉS



©ville-chaumont.fr

La communauté urbaine du Grand Poitiers et le groupement SPIE/ANCELIN (VINCI) et IN'ENERGIES ont passé un **marché de partenariat de performance énergétique** pour le financement, la construction, l'exploitation et la maintenance des équipements d'éclairage urbain dans 3 quartiers sur une durée de 15 ans.



©leparisien.fr

La commune de Corbeil-Essonnes et le groupe VINCI Construction ont passé un marché de partenariat en 2017 pour la conception, la construction, le financement du nouveau centre administratif.

« Type de marché public qui permet à une collectivité de confier à un opérateur une mission globale, démarrant dès le préfinancement des investissements et comprenant la maîtrise d'ouvrage d'une opération. »

AVANTAGES

- > **Maîtrise d'ouvrage*** globale incluant en tout ou partie le **préfinancement** de l'investissement.
- > **Durée liée au financement** (amortissement de l'investissement).
- > **Clause de mise à niveau** (actualisation pendant la vie du contrat).
- > **Répartition des risques.**

Pour l'acheteur public

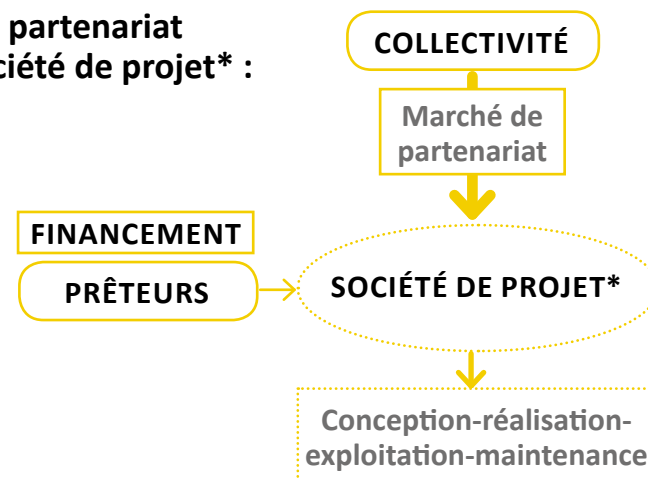
- > **Modalités de rémunération incitent fortement à tenir les performances** sur la durée, ainsi que les délais (« loyers » en fonction des prestations réalisées).

LIMITES

Pour l'acheteur public

- > **Conditions de recours encadrées par des contraintes limitatives** (bilan financier favorable, étude de soutenabilité budgétaire*, un seuil financier minimum de 2 millions d'euros).
- > **Obligation d'évaluations**, d'études, d'avis et d'autorisations préalables.
- > **Procédure de passation lourde** et risque de limitation de la concurrence.
- > **Complexité et coût de la contractualisation initiale** et de son suivi dans la durée.

SCÉNARIO D'EXÉCUTION d'un marché de partenariat confié à une société de projet* :



LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015** relative aux marchés publics, art. 66 à 90
- > **Décret d'application n°2016-360 du 25 mars 2016** relatif aux marchés publics, art. 143 à 166



À RETENIR...

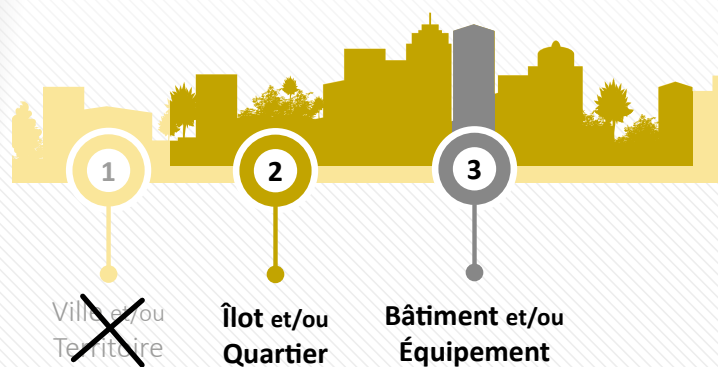
Le besoin d'une clause de mise à niveau* équilibrée et juste dans la durée, prévue dans le contrat initial qui :

- > **Permet aux parties de modifier le partenariat régulièrement** afin de l'adapter au marché du moment.
- > **Doit protéger l'acheteur de l'obsolescence des équipements et des procédés mis en œuvre par l'opérateur** au regard des progrès technologiques et des bonnes pratiques du marché. En cas d'innovation*, le contrat de partenariat pourra être modifié et mis à jour afin de rester attractif sur le marché.

Présentation

Le Marché Privé de Travaux (MPT) est une variété de contrat de louage d'ouvrage et d'industrie* conclue entre un maître d'ouvrage ou promoteur et un entrepreneur qui prend un engagement de résultat pour les travaux prévus avec des objectifs de performance* préétablis, moyennant un prix convenu. Il est à prix forfaitaire mais cette règle peut être modifiée par un ordre écrit et chiffré préalable.

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- ✗ Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✗ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✓ Tertiaire public et logements
- ✓ Bureaux et commerces
- ✗ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



PROMOTEUR/MAÎTRE D'OUVRAGE* (MO)

- > **Garant** du paiement de l'entrepreneur
- > **Contrôle** l'exécution des travaux



ENTREPRENEUR

- > **Garant** de la réalisation des travaux conformément au contrat
- > **Accorde les garanties «constructeur»*** au promoteur/MO (garantie de parfait achèvement*, biennale* et décennale*)



EXEMPLES DE MARCHÉS PRIVÉS DE TRAVAUX : type de marché relevant exclusivement de la pratique entre acteurs privés et ne pouvant donc pas être rendu public.



« Le marché privé, un outil banal qui peut être mis au service de projets pour la ville durable. »

AVANTAGES

> **Liberté** contractuelle

Pour le promoteur/MO*

> **Bénéficie des garanties du constructeur*** (notamment de l'obligation de résultat* à la charge de l'entrepreneur quant à la bonne fin de la construction).

Pour l'entrepreneur

> **Garantie de paiement** au profit de l'entrepreneur par le promoteur/MO.

LIMITES

> **Gestion de l'opération réalisée par le maître d'ouvrage***, sauf attribution d'un mandat accessoire au contrat.

LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Code civil, art. 1710, art. 1779. 3°, art. 1787 à 1799-1**
- > **Décret n°99-658 du 30 juillet 1999** pris pour l'application de l'article 1799-1 du Code civil et fixant un seuil de garantie de paiement aux entrepreneurs de travaux.
- > **Norme AFNOR NF P 03-001** : possibilité de mettre le marché à cette norme qui constitue un cahier des charges* type, tout à fait applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés.



À RETENIR... Les particularités du marché de travaux :

- > **La mission de mandat dans le marché privé de travaux n'est qu'accessoire.** En effet, dans le cadre du marché privé de travaux, l'entrepreneur peut accessoirement effectuer certaines opérations juridiques, administratives ou financières pour le compte du maître d'ouvrage mais son activité de mandataire ne constitue pas l'objet principal du contrat.
- > **Le marché de travaux est peu règlementé par la loi** et laisse ainsi une grande liberté contractuelle, facilitée par des modèles de cahiers des charges. Toutefois une référence explicite à la norme (par exemple, la norme AFNOR NF P 03-001) doit être faite dans le marché pour qu'elle soit opposable.

Un marché privé de travaux peut prévoir des objectifs de performance* (OP) qui se vérifieront au stade de la livraison de l'ouvrage :

Un objectif de performance est nécessairement associé à des éléments précis et quantitatifs tels :



> **Un indicateur** de performance (unité de mesure).



> **Un délai** et une durée de suivi.



> **Un seuil** de performance à atteindre.



> **Un protocole** de vérification.



> **Une sanction** en cas de non-atteinte de l'objectif de performance.



> **Un intéressement** en cas de surperformance.

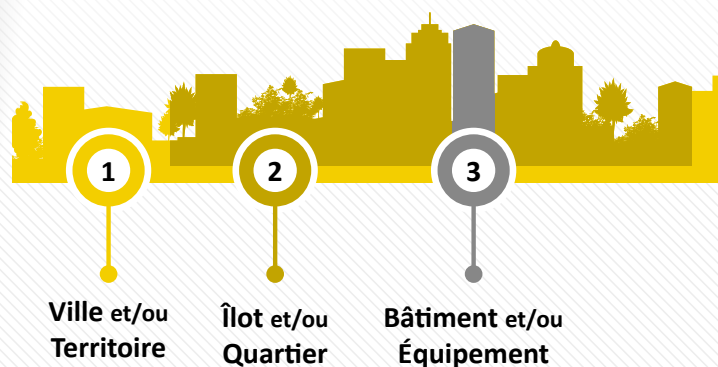
Présentation

Le Marché Public de Recherche et de Développement (MPR&D)

est un marché public de services, pouvant être passé de gré à gré et qui a pour objet une ou des activités relevant de la recherche fondamentale ou appliquée, du développement expérimental, notamment la réalisation de démonstrateurs technologiques.

MARCHÉ PUBLIC DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- ✓ Recherche et développement
- ✗ Réalisation/construction
- ✗ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✓ Tertiaire public et logements
- ✓ Bureaux et commerces
- ✓ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



ACHETEUR PUBLIC

- > **Choisit** un objet de R&D et un prestataire



OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE

- > **Réalise** les prestations de R&D

DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX PARTIES PRENANTES

- > **Chacune des parties cofinance** le programme de R&D et éventuellement le démonstrateur associé



EXEMPLE DE MARCHÉS R&D RÉALISÉS

Le Syndicat des Transports «Île-de-France mobilités», en partenariat avec une filiale de Keolis a réalisé un démonstrateur technologique durant l'été 2017 pour l'expérimentation d'un service de navettes autonomes sur l'esplanade de la Défense à Paris.



©usine-digitale.fr

« Un outil dérogatoire aux règles de la commande publique et seulement adapté à un usage limité à la recherche et à l'expérimentation. »

AVANTAGES

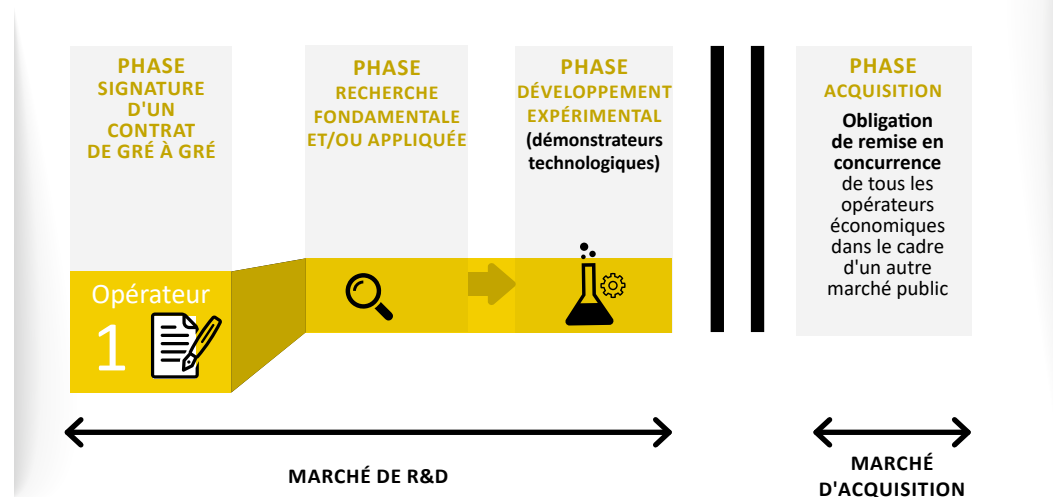
Pour l'acheteur public

- > **Dérogation** aux règles de mise en concurrence et de publicité relatives aux marchés publics (liberté dans la passation du marché)

LIMITES

- > **Dérogation** aux règles relatives aux marchés publics possible seulement pour les marchés de services pour lesquels l'acheteur n'acquiert pas la propriété exclusive des résultats ou ne finance pas entièrement la prestation.
- > **Remise en concurrence à l'issue des phases de R&D** pour pouvoir acquérir les produits/services/travaux innovants qui en sont le résultat (donc sans intérêt dans ce cas).

SCÉNARIO D'EXÉCUTION d'un marché de recherche et développement (R&D) passé de gré à gré :



LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015** relative aux marchés publics, art. 14. 3°, art. 15. 1°
- > **Décret d'application n°2016-360 du 25 mars 2016** relatif aux marchés publics, art. 104

À RETENIR... un outil spécifique et limité inadapté pour développer et acquérir un nouveau bien ou service

- > **car obligation de remise en concurrence** des opérateurs économiques si l'acheteur souhaite acquérir le résultat.

Dérogatoire aux règles de la commande publique* (sous réserve de 2 conditions précises et alternatives)

- > **soit un partage des droits de l'éventuelle propriété intellectuelle*** pouvant naître de l'exécution du contrat.
- > **soit un partage du financement** du programme de R&D. Les règles de partage du financement sont fixées librement par les parties dans le contrat.

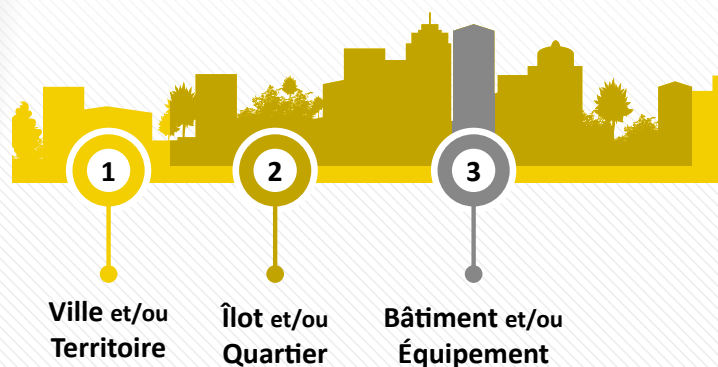
Cette dérogation au droit des marchés publics ne supprime pas pour autant l'obligation de remise en concurrence des opérateurs économiques si l'acheteur souhaite acquérir le résultat

Présentation

Le Marché Public Global de Performance (MPGP) est un type de marché public exclusivement réservé à la réalisation d'objectifs chiffrés de performance dans le cadre d'un «Programme Technique et Performantiel»*. Dans ce marché passé par une personne publique avec des entreprises privées, la réalisation ou la conception de prestations peut être complétée par l'exploitation ou la maintenance. Ce sont notamment des performances ambitieuses en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique qui seront définies.

MARCHÉ PUBLIC GLOBAL DE PERFORMANCE

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- X** Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✓ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✓ Tertiaire public et logements
- ✓ Bureaux et commerces
- ✓ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



ACHETEUR PUBLIC

Maître d'ouvrage*

- > **Finance** le projet au fur et à mesure.
- > **Contrôle** le cocontractant* et paie les sous-traitants.



OPÉRATEURS ÉCONOMIQUES

Maître d'œuvre global C.R.E.M.⁽¹⁾ ou R.E.M.⁽²⁾

- > **Garant** de l'atteinte des performances.
- > **Interlocuteur** de référence de l'acheteur public et des sous-traitants.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX PARTIES PRENANTES

- > **Partage des risques** grâce au financement progressif du projet

⁽¹⁾C.R.E.M. : conception-réalisation-exploitation-maintenance

⁽²⁾R.E.M. : réalisation-exploitation-maintenance



EXEMPLE DE MPGP DÉJÀ RÉALISÉ

La communauté de communes du Pays de Châteaugiron a passé un MPGP pour la rénovation, la modernisation et l'entretien des voiries et espaces publics de ses zones d'activité. Les objectifs de performance très divers portent sur la sécurité et le confort pour l'utilisateur (marquage au sol et signalisation), la préservation des ouvrages et leur maintien (longueur de pousse du gazon, délai d'intervention pour le remplacement du mobilier urbain), la propreté des trottoirs et des chaussées etc. L'offre retenue surpassait les exigences d'un tiers des critères attendus.



« L'outil de la commande publique exclusivement adapté à l'engagement sur des objectifs quantifiables. »

AVANTAGES

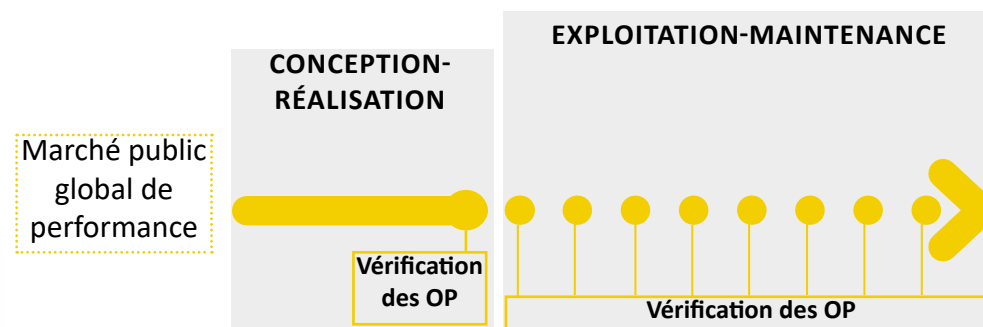
Pour l'acheteur Public

- > **Possibilité** de confier une mission élargie depuis la conception et la réalisation des travaux jusqu'à l'exploitation et la maintenance des ouvrages.
- > **Possibilité** d'exiger du titulaire des engagements de performance explicites et mesurés (niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique).
- > **Possibilité** de lier la rémunération à ces engagements de performance.

LIMITES

- > **Pas de possibilité** de faire de paiement différé* (pas de préfinancement ou de lissage de l'investissement dans le temps).
- > **Pas de possibilité** de justifier la durée du marché par le fait d'amortir les investissements.

STADE DE VÉRIFICATION des objectifs de performance* (OP) dans un marché public global de performance :



LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015** relative aux marchés public, art. 34
- > **Décret d'application n°2016-360 du 25 mars 2016** relatif aux marchés publics, art. 92
- > **Loi n°85-704 du 12 juillet 1985** relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi MOP).



À RETENIR... Un MPGP peut prévoir des objectifs de performance* (OP) qui seront vérifiés principalement au stade de l'exploitation-maintenance.

Un objectif de performance* est nécessairement associé à des éléments précis et quantitatifs tels :



- > **Un indicateur** de performance (unité de mesure).



- > **Un délai** et une durée de suivi.



- > **Un seuil** de performance à atteindre.



- > **Un protocole** de vérification.



- > **Une sanction** en cas de non-atteinte de l'objectif de performance*



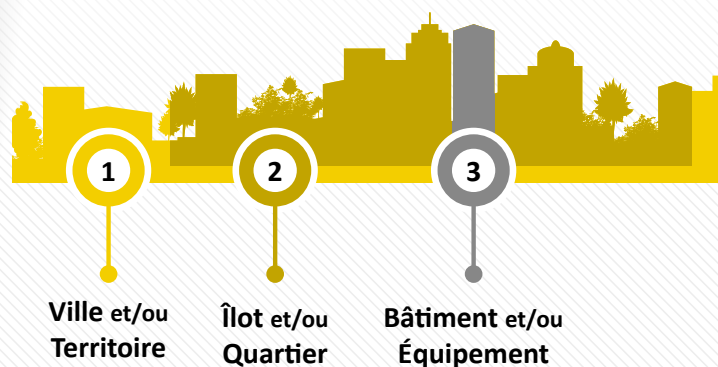
- > **Un intéressement** en cas de surperformance

Présentation

Le partenariat d'innovation a pour objet la recherche et développement (R&D) de produits, services ou travaux innovants ainsi que l'acquisition des produits, services ou travaux en résultant et qui répondent à un besoin ne pouvant être satisfait directement par le marché actuel. Une particularité du partenariat d'innovation est qu'il ne nécessite pas une remise en concurrence à l'issue de la phase de R&D.

PARTENARIAT D'INNOVATION

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- ✓ Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✓ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✓ Tertiaire public et logements
- ✗ Bureaux et commerces
- ✓ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



ACHETEUR PUBLIC

- > **Détermine** le caractère innovant ou non du besoin (étude préalable détaillée).
- > **Structure** le plus précisément possible les étapes du partenariat.
- > **Peut choisir** un seul ou plusieurs titulaires simultanés du partenariat.
- > **Constitue** une équipe projet pluridisciplinaire pour le suivi du contrat
- > **Doit respecter** l'égalité de traitement des partenaires et le secret des affaires.
- > **Choisit** à chaque étape de poursuivre (ou non) vers l'étape suivante avec chaque partenaire.
- > **Rémunère** à chaque phase du contrat les partenaires et répartit, les droits de propriété intellectuelle.



OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE

- > **Conçoit, développe et réalise** des produits/services/travaux innovants



PARTENARIATS D'INNOVATION EN COURS OU DÉJÀ RÉALISÉS

Rennes Métropole avec l'entreprise Bluebus (groupe Bolloré), pour l'élaboration de bus articulés 100% électrique.

La communauté de communes du Pays Haut Val d'Alzette avec le groupement Capgemini, Bouygues Énergie&Service et Suez, pour l'élaboration d'une Plateforme « Smart City » qui traitera la production d'énergie renouvelable, l'éclairage public, la rénovation de l'habitat, la gestion des déchets, la « silver économie », la mobilité interne et transfrontalière, le développement économique et les filières courtes.

« Une forme contractuelle adaptée pour développer et mettre en oeuvre les commandes publiques innovantes. »

AVANTAGES

Pour l'acheteur public

- > **Pouvoir** d'orientation et de décision sur la solution à la fin de chaque phase avant de poursuivre dans la phase ultérieure.
- > **Bénéfice d'une expertise et d'un engagement** à long terme de l'opérateur privé.
- > **Choix possible et simultané** d'un (ou plusieurs) opérateur(s) privé(s) à toutes les phases.

Pour l'opérateur économique

- > **Pas de remise en concurrence** après la phase de recherche pour passer à la phase de développement puis d'acquisition.

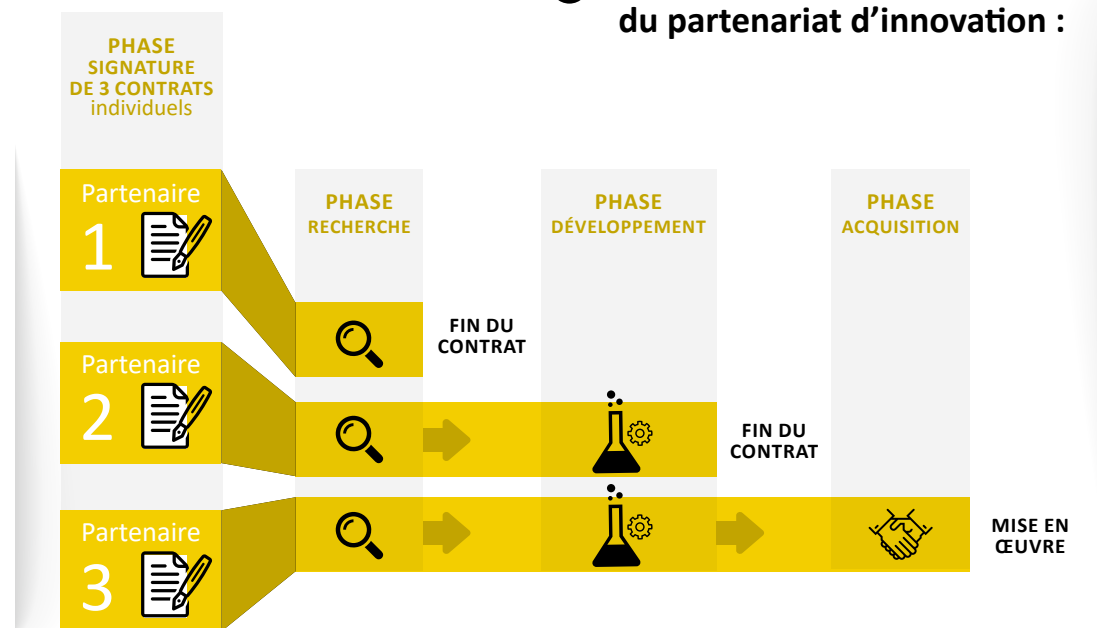
Dispositions communes

- > **Accord** sur la répartition des droits de propriété intellectuelle*.

LIMITES

- > **Identification** d'un besoin innovant (étude préalable nécessaire, si besoin par un expert externe).
- > **Contrat complexe** et encore peu éprouvé (introduction récente).
- > **Besoin d'une entente dans la durée** entre les différents partenaires (organisation et coordination des prestations dans chaque phase).
- > **Processus incertain** : succès ou échec aléatoire.

UN SCÉNARIO D'EXÉCUTION du partenariat d'innovation :



LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Directives européennes du 26 février 2014** portant sur les marchés publics
- > **Décret d'application en droit français n°2016-360 du 25 mars 2016** portant sur les marchés publics : art. 25 et 93 à 95
- > **Code de la commande publique, art. L.2172-3, art. R.2172-20 à R.2172-32** : parties législative et réglementaire portant sur le régime du partenariat d'innovation : contenu, passation, déroulement.

À RETENIR...

Définition du « caractère innovant » du besoin :

- > **Absence de solution disponible** sur le marché susceptible de répondre au besoin de l'acheteur public.
- > **Amélioration** sensible des produits/services/travaux disponibles.
- > **Nouveau** procédé de production/construction/commercialisation/organisation.

Pas de remise en concurrence à l'issue de la phase R&D :

- > **Contrairement à un simple dialogue compétitif** (tel que le marché R&D), le ou les opérateur(s) privé(s) ne sont pas remis en concurrence au moment de la phase d'acquisition.

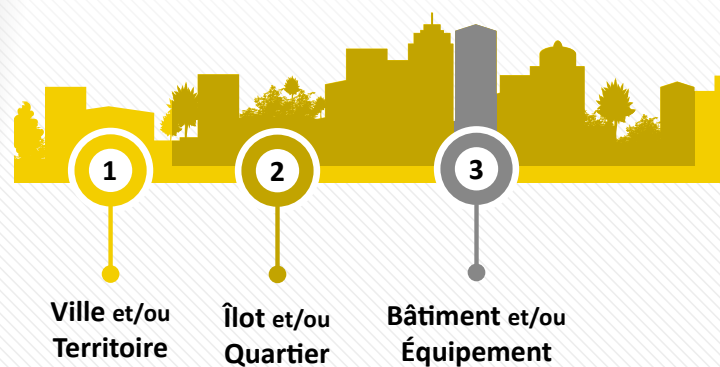
Présentation

La Société d'Économie Mixte à Opération unique (SEMOP)

est une forme de société d'économie mixte*, donc une entreprise publique locale, créée avec une collectivité au capital. Sa particularité est double, elle ne peut porter qu'une opération unique et la collectivité peut choisir son niveau d'actionnariat jusqu'à devenir minoritaire tout en restant associée et en contrôle des décisions de l'actionnaire privé majoritaire.

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE À OPÉRATION UNIQUE

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- ✗ Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✓ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✓ Tertiaire public et logements
- ✓ Bureaux et commerces
- ✗ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



ACHETEUR PUBLIC

- > **Participation** minoritaire ou majoritaire (de 34% à 85%) au capital social de la SEMOP.
- > **Préside** obligatoirement le conseil d'administration ou le conseil de surveillance, même si sa participation est minoritaire.



OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE

- > **Doit s'associer** avec une personne publique.
- > **Possibilité** de participer au capital social de la SEMOP de manière majoritaire (jusqu'à 66%).
- > **Apporte** en général l'expertise technique sur l'opération confiée à la SEMOP.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX PARTIES PRENANTES

- > **Rôle variable** selon le type de contrat, la participation au capital social de la SEMOP et en fonction des statuts et du pacte d'actionnaires* défini.
- > **Répartition optimale des risques** entre l'acheteur public et le titulaire.



EXEMPLES DE SEMOP DÉJÀ RÉALISÉES



©IVD

La Ville de Dole en partenariat avec Suez, a créé les deux premières SEMOP françaises : Doléa Eau et Doléa Assainissement en 2015.



©lemonde.fr

La Ville de Chatenay-Malabry en partenariat avec Eiffage Aménagement, a créé une SEMOP pour l'aménagement d'un nouvel éco-quartier dans le cadre d'une ZAC de 18 hectares.

« L'outil adapté à une gouvernance partenariale public-privé pour des projets à opération unique. »

AVANTAGES

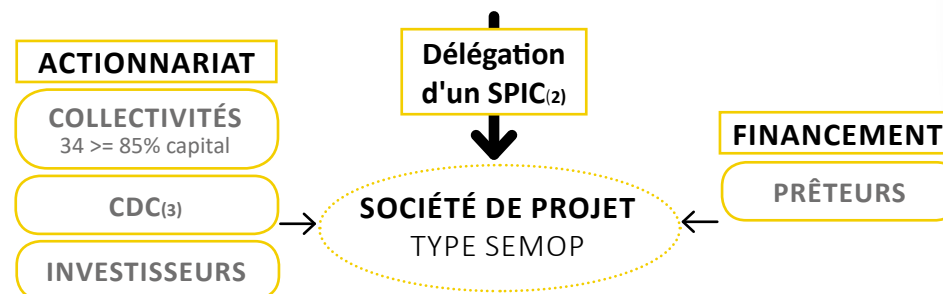
- > Dans le cadre d'une **délégation de service public***, procédure de mise en concurrence unique (accélération du projet).
- > **Associe, dans la même gouvernance**, la représentation de l'intérêt général (par la collectivité) et l'expertise technique (de l'opérateur économique).
- > **Gestion sur-mesure des risques** et des responsabilités par le biais des statuts et du pacte d'actionnaires*.
- > **Contrôle permanent de la société par la collectivité.**

LIMITES

- > **Risque de requalification** de la SEMOP en pouvoir adjudicateur* si son objet répond à un besoin d'intérêt général n'ayant pas le caractère industriel et commercial.
- > **Gestion difficile si désaccord entre l'acteur public et l'opérateur privé**, d'où nécessité de documents contractuels précis (pacte d'actionnaires* notamment) sur les modalités de sortie de crise dans la gouvernance.

SCÉNARIO D'EXÉCUTION

d'un marché de partenariat confié à une SEMOP⁽¹⁾ :



(1) SEMOP : Société d'économie mixte à opération unique

(2) SPIC : Service public industriel et commercial

(3) CDC : Caisse des dépôts et des consignations

LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Loi n°2014-744 du 1er juillet 2014** : création des SEMOP
- > **Code général des collectivités territoriales, art. L.1541-1 à L.1541-3** relatifs aux SEMOP et **art. L.1521-1 et suivants** relatifs aux Sociétés d'économie mixtes locales de droit commun.
- > **Code du commerce, art. L225-1 et suivants.**



À RETENIR...

Un objet limité et unique pouvant permettre de :

- > **Réaliser une opération** d'aménagement, de développement ou de construction.
- > **Gérer un service public** pouvant inclure la construction d'ouvrage et/ou l'acquisition des biens nécessaires au service.
- > **Conduire une opération d'intérêt général** relevant de la compétence de la collectivité ou d'un groupement de collectivités.

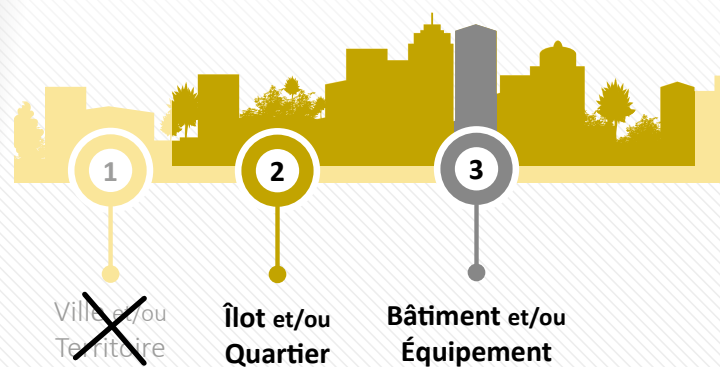
Un actionnariat mixte et largement modulable dont la configuration doit être traduite dans la documentation contractuelle de la société

- > **Le besoin d'une vision précise, partagée et clairement écrite** du rôle souhaité de l'acteur public.
- > **L'intérêt à prévoir des modalités de gestion des différends.**

Présentation

La Société Civile de Construction-Vente (SCCV) est utilisée dans le cadre de projets immobiliers. Son objet se limite à la construction et à la vente d'immeuble(s) dans le but de réaliser des profits. Malgré son caractère commercial, la SCCV est une société fiscalement transparente : chaque associé paie l'imposition sur les revenus qu'il reçoit de cette société, dans le cadre de son assujettissement fiscal habituel.

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- ☒ Recherche et développement
- ☒ Réalisation/construction
- ☒ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ☒ Équipements et infrastructures
- ☒ Tertiaire public et logements
- ☒ Bureaux et commerces
- ☒ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



STRUCTURE

- > **Réalise** des opérations de construction et de vente d'immeuble(s) en totalité ou en partie.



MEMBRES DE LA STRUCTURE

- > **Responsables** non solidaires* (mais indéfinie avec possibilité de limiter cette responsabilité dans les statuts).
- > **Répondent** aux appels de fonds pour couvrir les dépenses de construction à proportion des droits sociaux de chaque associé.



SCCV COMMUNE ENTRE BAILLEURS SOCIAUX ET OPÉRATEURS PRIVÉS : un outil pertinent pour la mixité urbaine et sociale

Deux conditions afin de préserver l'intérêt général des organismes HLM :

- 1- 25% de logements sociaux
- 2- **équivalence** entre les fonds investis dans la SCCV par l'organisme HLM et le nombre de logements sociaux acquis en VEFA.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014(1), les bailleurs sociaux ont la possibilité de participer, aux côtés d'opérateurs privés, à des SCCV constituées pour une durée maximum de 5 ans, dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente en VEFA*.



©mag-ensembl.fr

(1) Dispositif pérennisé avec la loi ELAN du 23 novembre 2018

« Un outil utile pour mettre en œuvre un programme immobilier complexe avec des acteurs publics et privés. »

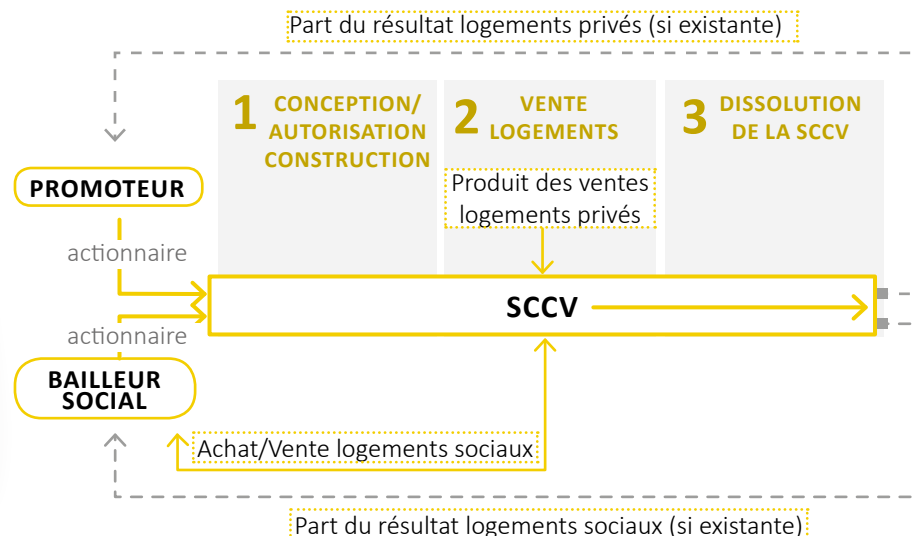
AVANTAGES

- > **Transparence fiscale*** de la société.
- > **Souplesse du régime** de fonctionnement et d'organisation (minimum de 2 associés, pas de capital minimum).
- > **Possibilité d'associer plusieurs acteurs publics et privés** afin qu'ils travaillent ensemble et combinent leurs spécialités et compétences pour la réalisation commune (définition commune du programme, maîtrise d'ouvrage unique, rétrocession des constructions à chaque acteur).

LIMITES

- > **Responsabilité non solidaire*** des associés (risque pour le créancier spécifique à chaque associé).
- > **Obligation** des associés de répondre aux appels de fonds en l'absence de trésorerie suffisante de la société.
- > **Objet social limité à la construction-vente** (ou bien perte du bénéfice du régime fiscal).

EXEMPLE DE SCCV entre un promoteur privé et un bailleur social :



LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Code civil, art. 1832 à 1870-1** : régime de droit commun sur le fonctionnement des sociétés.
- > **Code de la construction et de l'habitation, art. L.211-1 à L.211-4 ; art. R.211-1 à R.211-6** : parties législative et réglementaire portant sur les statuts particuliers de la SCCV.
- > **Décret n°78-704 du 3 juillet 1978 relatif à l'application de la loi n°78-9 du 4 janvier 1978** modifiant le titre IX du livre III du Code civil.
- > **Code général des impôts, art. 239ter** : régime fiscal des SCCV.
- > **Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
- > **Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018** portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

À RETENIR...

Objet à caractère commercial

- > **SCCV autorisée à vendre un bien immobilier pour dégager un profit** (achat-construction-revente sitôt la construction achevée).

Simplicité de création

- > **Absence** de capital minimum de départ.
- > **Apport** en espèce, en nature ou en industrie.

Fiscalité transparente

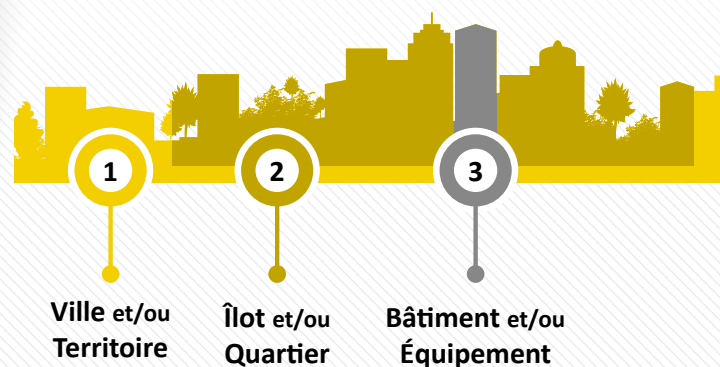
(la SCCV ne paie pas d'impôt sur les sociétés)

- > **Chaque associé** est imposé sur les bénéfices qu'il perçoit.
- > **En contrepartie, responsabilité indéfinie des associés en ce qui concerne le passif social** (à proportion de leurs parts dans le capital social).

Présentation

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) est une société coopérative construite autour d'un projet partagé qui a pour objet de produire, dans un intérêt collectif, des biens ou des services ayant un caractère d'utilité sociale. La SCIC a notamment les particularités suivantes : être constituée au minimum de trois collèges de sociétaires (salariés et/ou producteurs, bénéficiaires et contributeurs), pouvoir accueillir une ou plusieurs collectivités locales parmi ses coopérateurs, ne distribuer que de manière limitée les profits réalisés.

APPLICATION TERRITORIALE OPÉRATIONNELLE



Objectif et fonction de l'outil :

- ✗ Recherche et développement
- ✓ Réalisation/construction
- ✓ Exploitation/maintenance

Biens/services produits ou fournis :

- ✓ Équipements et infrastructures
- ✗ Tertiaire public et logements
- ✗ Bureaux et commerces
- ✓ Services et biens non immobiliers

RÔLE DES PARTIES PRENANTES



STRUCTURE

- > **Produit ou fournit** des biens et des services d'intérêt collectif, qui présentent un caractère d'utilité sociale.



MEMBRES DE LA STRUCTURE

- > **Contribuent** par tout moyen à l'activité de la coopérative.
- > **Prennent** les décisions démocratiquement.
- > **Sont rémunérés** proportionnellement au capital investi par chacun.



EXEMPLES DE SCIC :



©penichecancale.com

« **Péniche Cancale** » amarrée à Dijon et exploitée par la SCIC "L'autre bout du monde" depuis 2009. Activités principales : concerts, spectacles, animations, expositions, conférences, débats. 3 catégories d'associés sont répartis **dans 3 collèges de vote (salariés 40%, bénévoles 30%, bénéficiaires 30%)**.



©maho.fr

Savécom : SCIC spécialisée dans la **rénovation thermique de l'habitat** et déployée sur l'ensemble des communes du Sud de la Meuse. Cette SCIC regroupe principalement des collectivités locales, EDF, des professionnels locaux du bâtiment et des propriétaires.

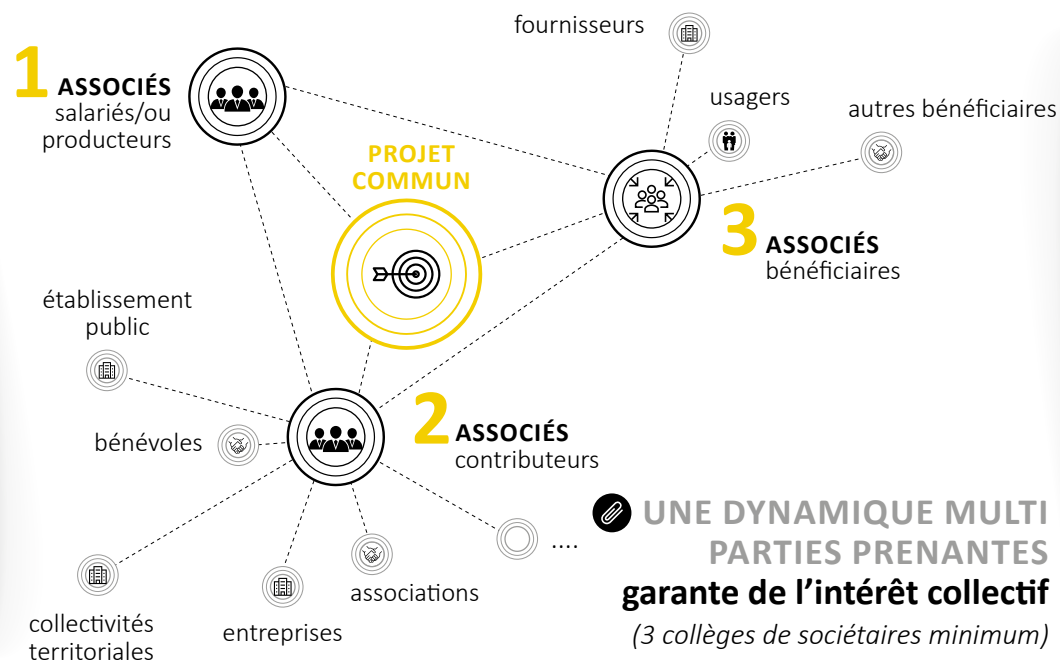
« Un outil coopératif, capable de gérer un partenariat public-privé multiple, adapté à l'exploitation de services et ayant un modèle économique à la rentabilité limitée. »

AVANTAGES

- > **Modalités d'adhésion et de retrait** simplifiées par rapport à une société commerciale de droit commun (et prévues dans les statuts).
- > **Egalité des voix des associés** mais pondération possible des voix pour chaque collège si prévue dans les statuts de la SCIC.
- > **Possibilité** de transformer toute association ou société commerciale en SCIC sans changement de la personne morale.

LIMITES

- > **Formalités de constitution** plus complexes que celles d'une association loi 1901.
- > **Rémunération** limitée et encadrée du capital par rapport aux autres formes de coopératives (réserves impartageables : 57,5% minimum des résultats obtenus).



LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

- > **Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947** portant statut de la coopération
- > **Loi n° 2001-624 du 17 juillet 2001** : 11 articles définissant les statuts de la SCIC + l'art. 28bis permet la transformation d'associations en sociétés coopératives*.
- > **Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012** : suppression de l'agrément préfectoral
- > **Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014** : augmentation de la part du capital des collectivités de 20% à 50% + intégration au sociétariat des producteurs (si pas de salariés) + possibilité de constituer une SCIC sous la forme d'une SAS.

À RETENIR...

Une forme coopérative* :

- > Dans laquelle la collectivité peut s'impliquer comme coopérateur (jusqu'à 50%).
- > Dans laquelle une pondération des voix est autorisée avec l'option "collège de vote", en fonction de l'effectif ou de l'engagement des coopérateurs (option qui permet de recréer l'équilibre souhaité au sein de la SCIC).

La possibilité de transformer une association ou une société en SCIC

Lexique

Les définitions de ce lexique ont été adaptées et modifiées pour répondre au mieux au contexte opérationnel de cette présente boîte à outils juridiques.

A

Acte authentique > p.17

Document rédigé conformément aux formalités légales par un officier public habilité par la loi (notaire, officier d'état civil, huissier de justice) et qui permet d'obtenir l'exécution forcée. Il peut être imposé par la loi pour certains actes (exemples : une donation ou une vente immobilière) et constitue dans tous les cas, un gage de sécurité et de transparence.

<https://droit-finances.commentcamarche.com/>

Autorisation d'urbanisme > p.11

Permet à la collectivité locale (le plus souvent une commune) de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme en vigueur. En fonction du type de projet et du lieu, l'autorisation d'urbanisme peut être un « permis » (exemples : permis de construire, permis d'aménager, permis de division parcellaire, permis de démolition) ou bien, une déclaration préalable de travaux (exemple : modification de façade).

<https://www.service-public.fr/>

C

Cahier des charges > p.9, 23

Document contractuel qui contient la liste des besoins, des exigences et des contraintes qu'il faut respecter lors de la réalisation d'un projet.

<http://www.acheteurs-publics.com/>

Circuit-court > p.18, 19

Le décret 2011-1000 du 25 août 2011 modifiant le Code des marchés publics, permet de faire figurer dans le cahier des charges un critère « circuit court » sans contrevenir aux principes de la commande publique. L'article R. 2152-7 du code de la commande publique prévoit que l'acheteur peut désormais se fonder sur les « performances en matière de développement des approvisionnements directs de produits de l'agriculture » pour attribuer ses marchés. Ce critère vise à promouvoir le développement des circuits courts de commercialisation dans le domaine des produits agricoles. L'acheteur prenant en considération le circuit de fourniture et non pas l'implantation géographique du producteur, un tel critère ne peut être qualifié de critère géographique.

<https://www.food-market-vision.fr/>
(voir guide en pdf. À télécharger)

Clause de mise à niveau > p.21

Communément nommée « clause de benchmark », cette clause au contrat donne la possibilité à un acheteur de faire appel à une société externe afin de s'assurer que les services, le prix et les conditions négociés avec son fournisseur sont toujours actuels et valides malgré la durée, par rapport à ce qu'offre le marché. Si jamais les conditions contractuelles s'avèrent être moins intéressantes que ce que le marché actuel propose, il faudra songer à les remettre en compétition.

Cette clause tend à protéger l'acheteur qui a passé un contrat long, tel un marché de partenariat, d'une évolution significative des conditions économiques du marché afin qu'il dispose des meilleures conditions et du meilleur prix disponible sur le marché. Cette clause doit être prévue dans le contrat et pourra être activée à tout moment, sur demande de l'acheteur, autant de fois que négocié dans le contrat.

<https://www.decision-achats.fr/>

Commande publique > p.9

Expression souvent employée pour désigner la commande de biens, de services ou de réalisation de travaux, par les personnes publiques. La passation de marchés publics est encadrée par des principes qui sont les principes fondamentaux opposables à tout marché public, quel que soit sa nature ou quel que soit son montant. Ces principes que sont : la liberté d'accès à la commande publique, l'égalité de traitement des candidats et la transparence des procédures permettent d'assurer l'efficacité de la commande publique et la bonne utilisation des deniers publics. Le code de la commande publique est entré en vigueur au 1er avril 2019, abrogeant ainsi l'ancien code des marchés publics. La Direction des affaires juridiques de Bercy dispose notamment d'un site internet très complet en termes d'outils pratiques destinés aux acheteurs publics.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)
<https://www.economie.gouv.fr/daj>

Cocontractant > p.10, 20, 23, 26

Le cocontractant représente la partie avec laquelle on contracte. Par exemple, dans la vente, le cocontractant de l'acheteur est le vendeur et réciproquement.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)

Conseil d'État > p.9

Institution publique française qui exerce deux missions historiques: Le conseil d'État est à la fois conseiller du Gouvernement pour la préparation des projets de loi, de décret etc., ainsi que juge administratif suprême qui tranche les litiges relatifs aux actes des administrations. Depuis la révision constitutionnelle du 23 juillet 2008, le Conseil d'État peut être saisi pour avis par le Président de l'Assemblée nationale ou du Sénat de toute proposition de loi déposée sur le bureau de l'une ou l'autre des deux assemblées parlementaires, avant l'examen du texte en commission. Il joue en outre un rôle important de filtre dans la procédure de la question prioritaire de constitutionnalité (QPC).

<http://www2.assemblee-nationale.fr/>
<https://www.conseil-etat.fr/>

**I Contrat de louage de chose
> p.12, 14**

Contrat par lequel l'une des parties à un contrat s'engage à procurer à l'autre, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose, moyennant un certain prix. On appelle « bail à loyer » le louage des maisons et des meubles ; « bail à ferme » celui des biens ruraux.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T.,
Lexique des termes juridiques. Dalloz,
(2019 ; 2020)

**I Contrat d'ouvrage et d'industrie
> p.22**

Dans la terminologie du Code civil (art. 1779), les mots « ouvrage » et « industrie » étaient synonymes, englobant le contrat de travail, le contrat de transport et le contrat d'entreprise. Aujourd'hui, on ne parle du louage d'ouvrage que pour désigner le contrat (dénommé contrat d'entreprise) en vertu duquel une personne (le locateur d'ouvrage ou entrepreneur) s'engage au profit d'une autre (le maître de l'ouvrage) à exécuter un travail indépendant moyennant un certain prix.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T.,
Lexique des termes juridiques. Dalloz,
(2019 ; 2020)

I Coopérative > p.35

Entreprise dont les associés contribuent volontairement à part égale en droits et en obligations. Le système coopératif est fondé

sur le principe de la coopération (ou mutualisme) et de la solidarité. Le pouvoir y est exercé démocratiquement et les membres de la coopérative travaillent avec le souci de l'intérêt général de tous les associés.
<http://www.toupie.org/>

I Critère environnemental > p.18

Dès 2004, le code des marchés publics a autorisé les considérations environnementales comme critères d'attribution, à condition qu'elles soient en rapport avec l'objet du marché. L'ordonnance du 23 juillet 2015, qui abroge au 1er avril 2016 le code des marchés publics, permet une meilleure prise en compte des préoccupations environnementales.
<https://www.economie.gouv.fr/>

I Cycle de vie > p.19

La Directive 2014/24/UE définit le «cycle de vie» comme «l'ensemble des étapes successives et/ou interdépendantes, y compris la recherche et le développement à réaliser, la production, la commercialisation et ses conditions, le transport, l'utilisation et la maintenance, tout au long de la vie d'un produit ou d'un ouvrage ou la fourniture d'un service, depuis l'acquisition des matières premières ou la production des ressources jusqu'à l'élimination, la remise en état et la fin du service ou de l'utilisation». D'un point de vue juridique, c'est

l'ordonnance du 23 juillet 2015 et le décret n°2016-360 qui introduisent dans la législation française la notion de cycle de vie, et l'autorise avec une acceptation élargie à toutes les étapes de la commande publique (au niveau des spécifications techniques, des critères de choix ainsi que des conditions d'exécution).

<http://www.marche-public.fr/>

D

**I Délégation de service public
> p.9, 31**

Procédé de gestion des services publics consistant pour la personne publique, qui en a légalement la charge, à externaliser une activité en en confiant le fonctionnement à une autre personne juridique (généralement une société privée), au moyen d'un contrat à durée limitée conclu avec celle-ci. Pour qu'il y ait délégation de service public, le contrat doit stipuler une rémunération substantielle liée aux résultats de l'exploitation du service. Ce procédé, fréquent en matière de services publics industriels et commerciaux (exemple : la distribution de l'eau) est interdit pour certains services publics administratifs qui, par leur nature ou en raison d'un texte, ne peuvent être assurés que par la collectivité qui les a légalement en charge (exemples : la compétence de police ou celle de l'état civil).

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T.,
Lexique des termes juridiques. Dalloz,
(2019 ; 2020)

**I Disposition de droit commun
> p.13, 15**

Au sens large, une disposition de droit commun est une règle applicable à une situation juridique, ou à un rapport juridique entre des personnes physiques ou morales, quand il n'est pas prévu qu'une règle particulière régit cette situation ou ce rapport. Une règle de droit commun est, en langage non juridique, une règle qui joue « par défaut ». Au sens strict, c'est une règle normalement applicable en droit privé ; le droit civil constitue le droit commun.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T.,
Lexique des termes juridiques. Dalloz,
(2019 ; 2020)

I Disposition d'ordre public > p.15

Ensemble des règles d'intérêt général régissant la vie en société. Une règle d'ordre public est obligatoire et ne peut donc pas être contournée de quelque façon que ce soit. Ainsi, en droit des contrats, lorsqu'une règle ou un principe est d'ordre public, les parties doivent obligatoirement la respecter et ne peuvent donc pas y déroger par une clause insérée dans leur convention.

<https://droit-finances.commentcamarche.com/>

I Domaine public > p.9

Partie du patrimoine des personnes publiques, soumise à un régime juridique de droit administratif très protecteur. Les biens classés dans cette

catégorie sont (tant qu'ils y demeurent) imprescriptibles et inaliénables. La sortie d'un bien du domaine public résulte d'une procédure dite de « déclassement ».

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T.,
Lexique des termes juridiques. Dalloz,
(2019 ; 2020)

I Droit de superficie > p.13

Droit de propriété sur les édifices et plantations reposant sur le terrain d'autrui. Le droit de superficie est une dérogation au principe d'accession, qui attribue au propriétaire du sol la propriété du dessus.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T.,
Lexique des termes juridiques. Dalloz,
(2019 ; 2020)

I Droit réel > p.13, 14, 15

Les droits réels principaux sont, d'une part, le droit de propriété (qui comporte 3 prérogatives : le droit d'user de la chose, le droit d'en percevoir les fruits, le droit d'en disposer), d'autre part, les démembrements du droit de propriété, qui ne confèrent à leur titulaire qu'une partie des 3 prérogatives attachées à ce droit (exemples : servitudes, usufruit).

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T.,
Lexique des termes juridiques. Dalloz,
(2019 ; 2020)

E

I Étude de soutenabilité budgétaire > p.20, 21

Etude qui a pour objet d'évaluer les conséquences du contrat sur les finances publiques et la disponibilité des crédits. L'étude doit répondre à 3 exigences : évaluer l'impact du contrat sur la situation financière de la collectivité, évaluer l'impact du contrat sur la disponibilité des crédits, évaluer l'impact du projet sur le patrimoine, la dette et les engagements hors bilan.

<https://www.exfilo.fr/>

G

I Garantie biennale > p.17, 22

Garantie qui impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux, de réparer ou remplacer les éléments d'équipement qui ne fonctionnent pas correctement pendant les 2 années qui suivent la réception des travaux. Il s'agit de tous les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés sans dégrader le bâti (exemples : le ballon d'eau chaude, les volets).

<https://www.service-public.fr/>

I Garantie décennale > p.17, 22

Garantie qui impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux, de réparer les dommages survenus au cours des 10 années suivant la réception des travaux. Il s'agit des dommages qui à la

fois compromettent la solidité du bâti (exemple : un risque d'effondrement), ou bien, rendent la construction impropre à sa destination (exemples : défaut d'étanchéité, fissures importantes).

<https://www.service-public.fr/>

I Garantie de bonne fin (ou garantie de parfait achèvement) > p.16, 17

Garantie qui prend généralement la forme d'une caution personnelle et solidaire, accordée par un établissement financier à un entrepreneur, et ayant pour objet de permettre l'achèvement des travaux en cas de défaillance du souscripteur.

<https://www.lemoniteur.fr/>

I Garanties des constructeurs (ou garanties après réception des travaux) > p.17, 22, 23

En cas de désordres après réception des travaux, il est possible d'actionner des garanties à l'encontre de l'entreprise qui a effectué les travaux. Ces garanties sont au nombre de 3 : garantie de parfait achèvement (pendant 1 an), garantie biennale (pendant 2 ans) et garantie décennale (pendant 10 ans).

<https://www.service-public.fr/>

I Grid thermique > p.12, 13

Réseau intelligent pour le chauffage urbain (réseau de chaleur) ou la climatisation (réseau de froid). Le

grid thermique prend en compte le comportement des usagers pour répondre à leurs besoins tout en valorisant les énergies renouvelables et les énergies de récupération disponibles localement.

<https://www.dalkia.fr/>

I

I Innovation > p.8, 9, 21, 28, 29

Mise en œuvre d'un produit (bien ou service) ou d'un procédé nouveau ou sensiblement amélioré, d'une nouvelle méthode de commercialisation ou d'une nouvelle méthode organisationnelle dans les pratiques de l'entreprise, l'organisation du lieu de travail ou les relations extérieures.

<https://www.insee.fr/>

J

I Jurisprudence > p.9

Ensemble des décisions concordantes, rendues par les juridictions sur une même question de droit. Au sens strict, ce sont les propositions contenues dans les décisions rendues par les juridictions de rang supérieur, et présentant l'apparence d'une norme, en raison de leur formulation générale et abstraite.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T.,
Lexique des termes juridiques. Dalloz,
(2019 ; 2020)

M

I Mandat d'intérêt commun > p.16

De création prétorienne (jurisprudence) apparue au XIXème siècle, ce type de mandat qui présente un intérêt commun à la fois pour le mandant et pour le mandataire est venu tempérer le principe posé à l'article 2004 du Code civil selon lequel le mandat est librement révocable. Le mandat d'intérêt commun n'est donc pas révocable par la volonté d'une seule des parties. La révocabilité est subordonnée à un consentement mutuel des deux parties ou à une cause reconnue en justice, ou enfin selon les clauses du contrat selon la jurisprudence constante.

<https://www.gouache.fr/>

I Maître d'ouvrage > p.8, 12, 16, 17, 20, 23, 26

Personne publique ou privée pour le compte de laquelle des travaux ou un ouvrage immobilier sont réalisés (exemple : une commune faisant construire un bâtiment municipal). Dans le cadre d'un contrat d'ouvrage et d'industrie, c'est la partie contractante qui obtient, moyennant un prix, les services de l'entrepreneur ou locateur. Le maître d'ouvrage est celui qui commande l'ouvrage alors que le maître d'œuvre est celui qui coordonne les divers travaux de construction dudit ouvrage.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)

O

I Obligation de résultat > p.16, 17

Obligation en vertu de laquelle le débiteur est tenu d'un résultat précis. L'existence d'une telle obligation permet au créancier de mettre en jeu la responsabilité de son débiteur par la simple constatation que le résultat promis n'a pas été atteint sans avoir à prouver la faute.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)

I Objectif de performance > p.16, 17, 20, 22, 23, 26, 27

Niveau mesurable de disponibilité ou d'efficacité à atteindre. Pour être opérant, un objectif de performance est nécessairement associé à : un indicateur de performance vérifiable avec son unité de mesure, un protocole de vérification, un seuil de performance à atteindre, un délai et une durée, une sanction en cas de non-atteinte de l'objectif de performance, voire à un intéressement en cas de surperformance.

<https://institutvilledurable.fr/>

P

I Pacte d'actionnaires > p.30, 31

Contrat conclu entre différents actionnaires d'une société afin de prévoir par exemple, la mise en œuvre d'une stratégie d'investissement ou la réglementation des conditions de modification de la répartition des actions d'une société, de manière complémentaire aux statuts de la société. Contrairement aux statuts qui sont des documents publics, le pacte d'actionnaire revêt la forme d'un contrat privé.

<https://droit-finances.commentcamarche.com/>

I Paiement différé > p.27

Le paiement différé implique que le titulaire finance l'investissement nécessaire à l'exécution du marché et le répercute in fine à l'acheteur. Les clauses de paiement différées sont interdites dans les marchés publics et les marchés des entités adjudicatrices.

<http://www.acheteurs-publics.com/>

I Personne morale > p.10

Groupement doté de la personnalité juridique, donc titulaire lui-même de droits et d'obligations, abstraction faite des membres qui le composent. Ce groupement peut prendre la forme d'une société, d'une association, d'un syndicat, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)

I Personne privée > p.8

Personne physique (tel un particulier) ou morale (telle une entreprise, un syndicat, une association) relevant de la législation issue du droit privé.

<http://www.toupie.org/>

I Personne publique > p.8, 9, 17

Personne morale relevant de la législation issue du droit public (exemples : Etat, collectivités territoriales, établissements publics).

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)

I Plan local d'urbanisme > p.11

Document de planification stratégique de l'espace communal, établi à l'échelle d'une ou plusieurs communes, qui détermine l'affectation des sols par zones (exemples : zone constructible, zone naturelle à protéger, zone agricole), les voies de circulation à conserver ou à créer, les paysages et l'environnement à préserver et les règles concernant les constructions autorisées. Les permis de construire délivrés doivent en respecter les dispositions.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)

I Pouvoir adjudicateur > p.31

Dénomination générique des personnes publiques (l'État et ses établissements publics autres qu'industriels et commerciaux, ainsi que les collectivités territoriales et les établissements publics locaux) lorsqu'elles procèdent à la passation de marchés publics.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)

I Prescriptif/non prescriptif > p.9

Ordre formel et détaillé énumérant ce qu'il faut faire, à l'inverse des consignes non prescriptives laissent une marge de manœuvre importante et de la souplesse aux candidats répondant à une consultation.

<https://www.larousse.fr/>

I Principe d'accession > p.13, 15

Extension légale du droit de propriété sur une chose, à tout ce qu'elle produit et à tout ce qui s'unit ou s'incorpore à elle. Par exemple, si une personne construit avec ses propres matériaux sur un terrain appartenant à un tiers, le propriétaire du sol devient propriétaire de la construction par accession.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)

I Prix forfaitaire > p.22

Prix d'une prestation ou d'un ensemble de prestations fixé à l'avance et de manière définitive. En matière immobilière, si la construction d'un bâtiment a été prévue à forfait, l'architecte ou l'entrepreneur ne peut réclamer aucun supplément de prix, malgré l'augmentation de la main d'œuvre ou des matériaux ou les changements apportés au plan d'origine.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)

I Programme technique et performantiel > p.26

Document élaboré par le maître d'ouvrage qui présente le projet de manière générale en décrivant ses objectifs, la manière dont le diagnostic a été fait, sur quelle base (état des lieux réalisé par un bureau d'étude) et le périmètre technique d'intervention du titulaire. Il définit les exigences en matière d'entretien, de maintenance et de renouvellement des ouvrages et équipements construits ou repris par le titulaire du contrat. Il précise la manière dont le titulaire doit fonctionner en termes d'organisation avec le maître d'ouvrage. Il détaille les objectifs et les exigences fonctionnelles : exigences fonctionnelles générales ; celles relatives à la conception ; celles relatives aux prescriptions

d'exploitation et de sécurité ; celles portant sur les prestations d'entretien et de maintenance.

<https://www.routesdefrance.com/>
(voir guide IDRRIM en pdf. à télécharger)

I Promoteur > p.16

Personne intermédiaire, qui réalise des constructions collectives ou individuelles au profit de personnes qui en deviennent propriétaires. Le promoteur se charge du plan de financement ainsi que des rapports avec l'autorité publique et les corps de métier. Il effectue toutes les opérations et formalités juridiques, financières et administratives devant assurer une accession à la propriété.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020).

I Propriété intellectuelle > p.25, 29

La propriété intellectuelle regroupe la propriété industrielle ainsi que la propriété littéraire et artistique. La propriété industrielle a plus spécifiquement pour objet la protection et la valorisation des inventions, des innovations et des créations. Concernant la répartition des droits de propriété intellectuelle, elle pourra être régie selon 2 régimes prévus par le Code de la propriété intellectuelle : la concession de droits (le titulaire concède à l'acheteur public

le droit d'utiliser les résultats, pour les besoins définis ou qui découlent de l'objet du contrat), ou bien la cession des droits (le titulaire transfère la propriété des droits attachés aux résultats). Dans le régime de la cession des droits, l'acheteur public pourra exploiter les résultats. La concession ou la cession des droits peut être faite à titre exclusif ou bien à titre non exclusif.

<https://www.inpi.fr/fr/>

R

I Règlement de lotissement > p.11

Document rédigé par le lotisseur et qui a pour objet d'apporter des compléments aux contraintes d'urbanisme déjà en vigueur. Il définit les règles d'utilisation des sols et d'implantation des bâtiments, mais aussi la destination, la nature, l'architecture et les dimensions des maisons de même que leur assainissement et l'aménagement de leurs abords. Le règlement de lotissement s'impose à tous les colotis.

<http://leparticulier.lefigaro.fr/>

I Responsabilité non solidaire (ou responsabilité conjointe) > p.33

Obligation qui comporte plusieurs débiteurs ou plusieurs créanciers, entre lesquels l'obligation va se diviser. En conséquence de cette division, chaque créancier ne peut

réclamer qu'une part de sa créance, et donc chaque débiteur est tenu au paiement de sa propre part (Article 1220 du Code Civil).

<http://www.cours-de-droit.net/>

I Responsabilité solidaire > p.11

Le principe de la responsabilité solidaire, contrairement à la responsabilité conjointe, prévoit que le créancier d'une somme due par plus d'un débiteur peut réclamer la totalité de sa créance à un seul débiteur. Ce type de responsabilité doit, sauf dans les cas prévus par la loi, être clairement indiqué dans le contrat.

<https://bf-perception.com/>

I Responsabilité indéfinie > p.33

La responsabilité indéfinie implique que les associés sont responsables sur l'ensemble de leurs biens personnels.

<https://www.economie.gouv.fr/>

S

I Secteur sauvegardé > p.11

L'institution de secteurs sauvegardés vise à conserver, restaurer et mettre en valeur des quartiers anciens des villes. Le secteur sauvegardé est créé et délimité par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'architecture ou, en cas d'avis défavorable de la commune intéressée, par décret

en Conseil d'État. À partir de la publication de l'arrêté ou du décret au Journal Officiel, l'architecte des bâtiments de France (ABF), assure la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver son caractère historique ou esthétique.

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)

I Société de projet > p.20, 21

Société ad hoc, dédiée à la réalisation du contrat et au financement de l'opération. Parfois appelée SPV (special purpose vehicle), c'est le montage devenu majoritaire mais aussi le plus complexe : la société de projet mobilise plusieurs ressources (chacune ayant son propre coût) dont en général : une dette bancaire garantie (grâce à une cession de créance acceptée), une dette bancaire exclusivement couverte par le projet, des fonds propres et quasi-fonds propres.

<https://www.lexplicite.fr/>

I Société d'économie mixte > p.30

Personne morale de droit privé, constituée sous la forme d'une société anonyme de droit commercial, et présentant la particularité d'avoir un capital social partagé entre un actionariat public et un autre privé.

<https://www.dalloz-avocats.fr/>

T

I Transparence fiscale > p.33

Néologisme désignant une manifestation particulière de l'autonomie du droit fiscal, selon laquelle celui-ci accepte d'ignorer la personnalité juridique de certaines sociétés. Celles-ci ne sont, alors, pas assujetties à l'impôt sur les bénéfices des sociétés, leurs profits étant imposés dans la personne de leurs associés au titre de l'impôt sur le revenu comme s'ils avaient été réalisés directement par eux et non par la société. La charge fiscale globale est ainsi allégée du montant de l'impôt sur les bénéfices qu'aurait eu à payer la société si elle n'avait pas été fiscalement «transparente».

Extrait de, Guinchard, S. & Debard, T., *Lexique des termes juridiques*. Dalloz, (2019 ; 2020)

V

I Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) > p.32

Surtout utilisé en milieu urbain, la VEFA est communément appelée «achat sur plan», ce qui résume son objet. En effet, la VEFA est le contrat par lequel une personne, l'acquéreur, contracte avec une autre personne, le constructeur (ou promoteur) qui s'engage à construire un immeuble sur un terrain qu'il lui a vendu.

L'acquéreur deviendra propriétaire de son appartement au fur et à mesure de l'avancement des travaux, par voie d'accession.

<https://www.village-justice.com/>

Le présent document est issu des travaux sur les "nouveaux outils juridiques pour les projets urbains innovants", initiés par l'ANRU et développés dans le cadre d'un groupe de travail (GT) de l'IVD.

Ce GT a réuni les membres de l'Institut pour la Ville Durable et a été animé et enrichi grâce à l'expertise du cabinet LexCity®.

Nos sincères remerciements à tous les contributeurs.

Les membres de l'INSTITUT VILLE DURABLE

Collectivités



Entreprises



État



Experts



**Collectivités locales, Entreprises, État et Experts
réunis dans l'intérêt général
pour favoriser le développement de la ville durable.**

Retrouvez-nous !



www.institutvilledurable.fr



[@IVD_fr](https://twitter.com/IVD_fr)



[Institut pour la Ville Durable](https://www.linkedin.com/company/institut-pour-la-ville-durable/)