

L'an deux mille vingt-deux, le 04 octobre à 19h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 28 septembre 2022 en séance plénière. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Représenté	P Bouyssou	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K Ben Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	V Capelo	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	S Amkimel	P
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R Marchand	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	A-G Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	J-J Grousseau	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	G Lafon	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	R Abdourahamane	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	M. Mraidi	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L Bensarsa Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S Ostermeyer	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M Mokrani	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	G Conan	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M Nowak	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Représenté	D Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S Rabuel	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2875 à 2936	71	26	97

Exposé des motifs

Contexte :

Afin de permettre la création d'une véritable identité du Grand Paris et de favoriser l'innovation dans les projets, les usages et les montages opérationnels et financiers, la Métropole du Grand Paris a lancé en 2016 l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » (IMGP). Face au succès des deux premières vagues d'appel à projets, elle a lancé un nouvel appel à candidatures aux porteurs de site en mars 2021.

La commune de Valenton s'est portée candidate en juillet 2021, en proposant de développer un tiers-lieu culturel sur le château Périssaguet, sans en transférer la propriété. Elle est lauréate d'IMGP 3 depuis mars 2022.

Enjeux :

A la suite du lancement de la consultation en mars 2022, cinq groupements se sont portés candidats pour développer un projet de tiers-lieu culturel au sein du château.

Le 25 mai 2022, un jury co-présidé par Monsieur le Maire et Monsieur le Vice-Président de la Métropole du Grand Paris, en présence de Madame la Maire Adjointe en charge de la Culture, du Sport, de la Vie Associative et de la Jeunesse, a retenu trois groupements autorisés à déposer une offre. Ceux-ci ont déposé une offre initiale en juillet, et des ateliers d'échange autour des éléments de ces offres se sont tenus le 8 septembre.

Chaque groupement déposera une offre finale au mois de novembre, afin qu'un jury conduisant au choix du lauréat puisse être organisé avant la fin de l'année.

Afin de poursuivre le processus, la signature d'une convention formalisant les engagements des parties prenantes de l'appel à projets est nécessaire. Par cette convention, la commune s'engage notamment à ne pas mettre en œuvre un autre projet sur le château pendant la durée de la consultation, à mobiliser ses équipes pour la bonne mise en œuvre du projet, à respecter la confidentialité induite par la consultation et à assurer la bonne information de la Métropole du Grand Paris tout au long du processus d'appel à projets. L'EPT s'engage à assister au jury de sélection du lauréat, à respecter l'ensemble des orientations générales de l'appel à projets et à mobiliser des équipes pour permettre la bonne mise en œuvre du projet.

A la suite de l'avis favorable du Conseil municipal de Valenton en date du 30 septembre 2022, il est proposé au Conseil territorial d'approuver la convention d'engagement entre la Métropole du Grand Paris, la commune de Valenton, et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour le site « Château de Périssaguet » et d'autoriser le Président ou toute personne habilitée à la signer.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le projet de convention d'engagements réciproques entre la Métropole du Grand Paris, la Commune de Valenton et l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre pour le site « Château de Périssaguet » dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris III » ;

Vu l'approbation en conseil municipal du 30 septembre 2022 de la convention d'engagements réciproques entre la Métropole du Grand Paris, la Commune de Valenton et l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre pour le site « Château de Périssaguet » dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris III » ;

Considérant l'intérêt pour la commune de poursuivre le processus d'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris III » afin de pouvoir implanter un tiers-lieu à vocation culturelle dans le château Périssaguet ;

Considérant la nécessité de signer la convention d'engagements réciproques entre la Métropole du Grand Paris, la Commune de Valenton et l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre pour le site « Château de Périssaguet » dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris III » pour ce faire ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,
Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention d'engagements réciproques entre la Métropole du Grand Paris, la Commune de Valenton et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour le site "Château de Périssaguet" dans le cadre de l'appel à projets "Inventons la Métropole du Grand Paris III", tel que présenté en annexe.
2. Autorise le Président, ou toute personne habilitée, à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Précise qu'ampliation de la présente sera adressée à Madame la Préfète du Val-de-Marne, Monsieur le Président de la Métropole du Grand Paris et Monsieur le Maire de Valenton.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 97



A Vitry-sur-Seine, le 10 octobre 2022
Le Président

Michel LÉPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 11 octobre 2022
ayant été publiée le 11 octobre 2022



CONVENTION D'ENGAGEMENTS RECIPROQUES

A L'APPEL A PROJETS
« INVENTONS LA METROPOLE DU GRAND PARIS III »

ENTRE LA METROPOLE DU GRAND PARIS,
LA COMMUNE DE VALENTON
ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE-
BIEVRE

Site : Château de Périssaguet

Version du 09/06/2022

Entre :

La **METROPOLE DU GRAND PARIS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public dont le siège est à Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 200 054 781.
Représentée par Monsieur Patrick OLLIER, agissant en qualité de Président de la Métropole du Grand Paris, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération en date du 9 juillet 2020, et régulièrement habilité à signer les Présentes.

Ci-après désigné « **l'Organisateur** » ou « **Métropole** » ou « **MGP** »
D'une part,

Et

La **COMMUNE DE VALENTON**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Val-de-Marne, dont le siège est à Valenton en l'Hôtel de Ville sis 48 rue du Colonel Fabien, identifiée au SIREN sous le numéro 219400744.

Représentée par Métin YAVUZ, maire de Valenton, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil municipal en date du 4 juillet 2020,

Ci-après désigné « **le Porteur de site** »
D'autre part.

Et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE, établissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public située dans le département du Val-de-Marne, dont le siège est 2 rue Edouard Vaillant à Athis-Mons, identifié au SIREN sous le numéro 200058014.

Représentée par Michel LEPRÊTRE, agissant en qualité de Président, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil territorial le 15 juillet 2020,

Ci-après désigné « **l'EPT** »

Ensemble désignées, « les Parties »

Préalablement à la Convention objet des Présentes, et pour sa parfaite compréhension, il est précisé la définition de certains mots et expressions.

1. DEFINITIONS

AMO juridique désigne le groupement constitué de l'Etude Cheuvreux et du Cabinet Ginkgo Avocats chargé auprès de l'Organisateur de l'assistance juridique dans le cadre de la mise en œuvre de l'appel à projets.

AMO technique désigne le groupement constitué de Algoé, Une Fabrique de la Ville, et Tribu Environnement, chargé auprès de l'Organisateur de l'assistance au pilotage et de l'expertise techniques pour toute la durée de la consultation.

Annexes désigne une annexe à la Convention et qui en fait partie intégrante ;

Appel à projets désigne la consultation engagée par l'Organisateur et les porteurs de site, désignée sous le terme « Inventons la Métropole du Grand Paris III » ;

Article désigne un article de la présente Convention ;

Chef de projet désigne la personne qui sera choisie par le Porteur de site pour piloter la consultation à l'échelle du site et assurer l'interface avec l'Organisateur ;

Conditions Particulières de Site désigne le complément du Règlement général de consultation définissant les particularités du site et les attendus spécifiques des Porteurs de site et tous ses additifs.

Convention ou Présentes désigne la présente Convention et ses Annexes ;

Espace notarial désigne la base documentaire mise en ligne par la Chambre des notaires pour chaque site et alimentée par les Porteurs de site (« data room »).

Lauréat Pressenti : désigne l'équipe candidate ayant remis l'offre la mieux classée au vu du procès-verbal du jury en phase 2. Si une (ou plusieurs) réserve(s) est émise sur cette offre, celle-ci ne pourra être acceptée et le Lauréat Pressenti ne pourra être déclaré effectivement Lauréat qu'après la levée de l'ensemble des réserves émises sur son offre finale dans les conditions mentionnées à l'Article 8.3.6. du Règlement Général de la consultation.

Lauréat désigne l'équipe candidate qui, soit après sa désignation comme Lauréat Pressenti par le Jury, a pu lever l'ensemble des réserves émises sur son offre dans les conditions mentionnées à l'Article 8.3.5. du Règlement Général de la consultation, soit qui a été désignée Lauréat sans réserve du Jury.

Organisateur désigne la Métropole du Grand Paris

Parties désigne ensemble l'Organisateur et les Porteurs de site ;

Porteur(s) de site désigne les communes sur le territoire desquelles le site est implanté et, le cas échéant, les propriétaires de chaque site ayant présenté une candidature commune et ayant été retenus pour participer à l'Appel à projets ;

Règlement général de la consultation désigne le document qui fixe les règles de la consultation.

2. SOMMAIRE

1. DEFINITIONS	3
2. SOMMAIRE	5
3. EXPOSE.....	6
3.1. Présentation de l'appel à projet	6
3.2. l'innovation au cœur de l'appel à projets.....	7
3.3. déroulement de la procédure.....	8
4. OBJET DE LA CONVENTION	9
5. MODALITES GENERALES D'ORGANISATION DU PARTENARIAT - PILOTAGE	9
5.1. organisation générale de la consultation	9
5.2. organisation à l'échelle des sites	9
5.3. Outils dédiés à l'Appel à projets.....	10
5.3.1. Espace notarial.....	10
5.3.2. Plateforme d'analyse collaborative.....	10
5.4. Sélection des candidatures et des offres	10
5.4.1. Période d'échanges par un comité technique	10
5.4.2. Jury de site.....	10
6. ENGAGEMENTS DES PARTIES AU STADE DE LA PROCEDURE (LORS DE LA CONSULTATION)	11
6.1. Engagements communs.....	11
6.2. Engagements de la Métropole du Grand Paris	11
6.3. Engagements du Porteur de site.....	12
7. ENGAGEMENTS DES PARTIES AU STADE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET (A L'ISSUE DE LA CONSULTATION)	13
7.1. Engagements de la Métropole	13
7.2. Engagements du Porteur de Site.....	14
8. CONFIDENTIALITE	15
9. COMMUNICATION	16
10. DUREE DE LA CONVENTION ET MODIFICATION.....	16
11. DOMICILIATION	16
ANNEXE A LA CONVENTION D'ENGAGEMENTS – ACCORD DE CONFIDENTIALITE	18

3. EXPOSE

A titre liminaire, les Parties exposent ce qui suit :

3.1. PRESENTATION DE L'APPEL A PROJET

La Métropole du Grand Paris qui regroupe 131 communes, 12 territoires et plus de sept millions d'habitants a été créée le 1^{er} janvier 2016. Sa création s'inscrit dans un projet engagé par l'Etat depuis les années 2000 en vue de permettre un développement urbain cohérent à l'échelle du Grand Paris.

Afin de permettre la création d'une véritable identité de la Métropole du Grand Paris, elle a engagé en 2016 une première procédure d'appel à projets sous le terme « Inventons la Métropole du Grand Paris » dont les ambitions ont été clairement établies :

- Révélateur de la Métropole : mettre en valeur la richesse, la diversité, le dynamisme et le potentiel des territoires de la métropole ;
- Accélérateur du développement des territoires : favoriser l'émergence de projets innovants, véritables démonstrateurs de la ville de demain et de la ville numérique ;
- Catalyseur de la construction métropolitaine : constituer une communauté de projet afin de contribuer à la constitution d'une identité métropolitaine.

La Métropole du Grand Paris a engagé en mars 2018 une deuxième édition sous le terme « Inventons la Métropole du Grand Paris II », avec pour finalité de répondre aux exigences suivantes :

- S'inscrire dans la recherche d'une métropole innovante, durable, résiliente et solidaire ;
- Contribuer à la création de valeur ajoutée, de richesse et à l'offre d'emploi dans le territoire métropolitain ;
- Répondre aux besoins de logements et de services des habitants ;
- Assurer une exemplarité en matière énergétique et environnementale ;
- Contribuer au rayonnement artistique, culturel et social de la métropole ;
- Proposer de nouveaux concepts, de nouveaux lieux, de nouveaux usages en privilégiant la mixité fonctionnelle et la réversibilité ;
- Proposer de nouveaux modes de faire et associer les habitants.

Face au succès de ces Appels à projets, la Métropole du Grand Paris a engagé en mars 2021, une troisième édition sous le terme « Inventons la Métropole du Grand Paris III », qui doit permettre de promouvoir des actions opérationnelles et partenariales au sein des territoires, tout en s'inscrivant dans la vision stratégique portée par la Métropole :

- Le rééquilibrage territorial ;
- Le renforcement de l'attractivité du territoire métropolitain ;
- L'accélération de la transition énergétique et écologique du territoire métropolitain ;
- La lutte contre l'artificialisation des sols.

Plus spécifiquement, « Inventons la Métropole du Grand Paris III » doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Accompagner le renouvellement urbain du territoire métropolitain et les mutations urbaines par la requalification de l'existant dans une logique de renouvellement de la ville sur elle-même et de mixité fonctionnelle, et notamment par :
 - o L'exploitation des potentiels de transformation des bâtiments vacants et de la reconversion de friches ;

- La valorisation des matériaux issus de la déconstruction et des terres excavées, dans une logique d'économie circulaire en vue de limiter la consommation de ressources naturelles ;
- La mise en œuvre de solutions ambitieuses en matière de dépollution des sols et du bâti.
- Soutenir les ambitions métropolitaines en termes de production de logements et notamment :
 - La répartition équilibrée de l'offre de logement sur le territoire ;
 - La diversification des produits de logement (logements sociaux sous différentes formes, logements à loyers abordables pour faciliter la mobilité résidentielle) et la promotion de nouvelles formes d'habitat et d'habiter (logement modulable ou adaptable pour répondre à l'évolution des besoins, habitat inclusif ou partagé...);
 - La promotion de modes de portage innovants (habitat participatif, partenariats avec les bailleurs sociaux pour favoriser la maîtrise d'ouvrage direct, portage d'opérations d'accession sociale à la propriété par les Offices Fonciers Solidaires (OFS) dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS)...) ;
- Répondre aux prescriptions des documents de planification en termes de limitation de l'étalement urbain par une de non-artificialisation des sols, voire la renaturation et la dés-imperméabilisation des surfaces annexes (objectifs zéro Artificialisation Nette des sols et zéro consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, préservation et développement de la biodiversité).
- Répondre au besoin de rapprochement des lieux d'habitations, d'enseignement, de production, de services et d'équipements, de loisirs, d'espaces verts et de consommation, et en assurant la mixité fonctionnelle des programmes développés.

Afin de répondre aux enjeux et aux défis que s'est fixés la Métropole, celle-ci a fait le choix d'organiser la troisième édition d'Inventons la Métropole du Grand Paris autour des trois thématiques suivantes :

- La mutation du bâti existant ;
- La reconversion des friches ;
- Les nouveaux quartiers de gare.

Ces thématiques, dont le contenu est précisé au sein du Règlement Général de la Consultation, visent à faire émerger des projets répondant aux préoccupations des habitants de la Métropole, impactés par la crise sanitaire, et aux défis environnementaux actuels et futurs.

3.2. L'INNOVATION AU CŒUR DE L'APPEL A PROJETS

L'Appel à projets doit permettre de sélectionner des projets économiques, urbains et de constructions innovantes en vue de leur réalisation concrète à court terme sur les sites mis à la consultation.

Les innovations proposées devront s'attacher à répondre aux besoins spécifiques et au contexte territorial de chaque site et être au service des habitants et des usagers. En ce sens, une attention particulière devra être portée à l'usage temporaire des sites.

L'innovation est aussi à aborder dans le changement d'échelle et l'industrialisation de procédés novateurs.

L'innovation urbaine devra porter tant sur le contenu du projet que sur sa méthode d'élaboration. Il pourra ainsi s'agir :

- D'innovations d'usage : il s'agit d'apporter des réponses novatrices dans le contenu du projet, sa programmation sociale et culturelle ainsi que sa contribution à la qualité de vie et à l'émergence de nouveaux usages ;

- D'innovations de conception : les réponses apportées aux contraintes techniques du projet, ses qualités constructives, sa création de valeur d'usage et environnementale, sa contribution au développement d'un parc immobilier durable ;
- D'innovations de méthode : seront concernés les montages proposés, les formes de partenariat, les modèles économiques, l'ingénierie financière, les modalités de gestion des différents temps du projet (phase d'étude, phase chantier, phase exploitation), et d'association des habitants et usagers à l'élaboration du projet.

Selon la thématique concernée, l'innovation est attendue plus particulièrement dans les domaines définis ci-après :

Concernant les projets s'inscrivant dans la thématique de la **mutation de foncier bâti**, les innovations devront principalement traiter de la reconversion d'usage et anticiper la réversibilité du bâtiment, de nouvelles formes de portage et montage d'opérations de logements (habitat coopératif, participatif, partagé, dissociation foncier/ bâti...), de nouveaux modèles économiques et nouveaux usages (artisanat, tiers-lieux), du recours à des modes de rénovation, de construction et de gestion innovants (réemploi des matériaux issus des chantiers tels que les déchets ou terres excavées, écoconstruction, amélioration de la performance des bâtiments, utilisation de matériaux biosourcés, etc.).

La **reconversion des friches** devra susciter des innovations particulièrement sur les méthodes, les techniques de remise en état des sites, l'ingénierie financière à mobiliser, les usages pour accompagner l'évolution fonctionnelle vers davantage de mixité, tout en maintenant des activités économiques productives en ville et des espaces de pleine terre. La réindustrialisation va de pair avec la limitation de la migration de ces activités dans le périurbain, le rapprochement des sites de production de leur bassin de consommation, lorsqu'ils sont compatibles avec une implantation urbaine, le développement de la logistique urbaine et de l'économie circulaire, et le maintien d'une mixité des types d'emplois permettant de soutenir un développement économique local équilibré.

Les réflexions sur la **valorisation de nouveaux usages dans les quartiers des gares**, au-delà des innovations intrinsèques à la thématique, devront permettre l'émergence d'innovations architecturales, notamment par des réflexions sur la réversibilité du bâti, la perception de la densité, la conciliation entre intensité d'usages et qualité architecturale et paysagère, la création de repères urbains intégrés à leur environnement. Des innovations seront également appréciées dans l'élaboration de modalités d'association des usagers à la définition des programmes, la mutualisation des services, espaces et réseaux, la conception des espaces extérieurs (espaces hybrides, démarches participatives, appropriation par les usagers).

3.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure a été engagée en mai 2021, la Métropole du Grand Paris ayant adressé un courrier d'invitation à candidater aux collectivités et grands propriétaires fonciers privés intéressés le 10 mai 2021.

La procédure est jalonnée de plusieurs grandes étapes organisées selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Dépôt et instruction des candidatures de sites : mai 2021-février 2022
- Lancement de la consultation : 2 mars 2022
- Phase 1 de la consultation (dépôt et analyse des candidatures des opérateurs, désignation des finalistes) : mars-mai 2022
- Phase 2 de la consultation (dépôt et analyse des offres initiales des opérateurs, période d'échanges, dépôt et analyse des offres finales des opérateurs, désignation des Lauréats) : juin-novembre 2022

La MGP se réserve la possibilité d'adapter ce calendrier en fonction de la taille et de la complexité des sites, ainsi que des études complémentaires qu'il serait le cas échéant nécessaire de réaliser.

4. OBJET DE LA CONVENTION

Les Présentes ont pour objet de définir les engagements réciproques de la Métropole et des Porteurs de site dans le cadre de la conduite de la procédure de l'Appel à projets et des négociations à mener par la suite avec l'équipe désignée lauréate pour la bonne mise en œuvre du projet.

Les Parties rappellent leur volonté partagée de mettre en place une organisation et des méthodes communes pour assurer la bonne réussite de l'Appel à projets.

Par les Présentes, les Parties entendent également rappeler leur volonté commune de permettre de satisfaire les objectifs d'innovation prônés par l'Appel à projets et la bonne fin du processus.

5. MODALITES GENERALES D'ORGANISATION DU PARTENARIAT - PILOTAGE

5.1. ORGANISATION GENERALE DE LA CONSULTATION

L'organisation générale de la consultation et sa cohérence est assurée par la Métropole qui a notamment en charge :

- L'établissement de tous les documents généraux de la consultation, à savoir notamment ;
 - Le Règlement général de la consultation et ses additifs
 - Le règlement intérieur du jury
 - La rédaction des documents cadre de réponse pour les phases 1 et 2
- La mise en ligne d'un site Internet public dédié à la consultation :
<https://inventonslametropolegrandparis3.fr/>
- La mise en place des plates-formes dédiées à la consultation :
 - Plateforme Algoé mutualisée pour l'analyse des candidatures et des offres
 - Espace notarial (« data room »)
- La réponse à toutes les questions générales et l'accompagnement des Porteurs de site (mise à disposition des ressources techniques et juridiques dont elle dispose auprès des Porteurs de site, dans les conditions définies par la Métropole).
- L'organisation des jurys en phases 1 et 2, et de la période d'échanges avec les candidats après la remise des offres initiales ainsi que la centralisation des courriers adressés aux finalistes en vue de la période d'échanges et des courriers adressés aux Lauréats au terme de la consultation.

5.2. ORGANISATION A L'ECHELLE DES SITES

Les Porteurs de site ont la responsabilité de l'organisation de la consultation à l'échelle du site et de son intégration dans la consultation générale.

Chaque Porteur de site doit ainsi :

- Désigner un Chef de projet pour la mise en œuvre et le suivi opérationnels à l'échelle locale, ainsi qu'un interlocuteur au niveau politique (cabinet du maire) ;
- Désigner un notaire pour l'assister notamment dans la constitution du dossier d'information et le renseignement de l'Espace notarial, étant ici rappelé que seul le notaire pourra être administrateur de l'Espace notarial. Une réunion avec la Chambre des Notaires sera organisée dès le lancement de la consultation et tous les notaires des porteurs de site devront y participer ;

- Organiser les visites de sites des candidats en lien avec l'Organisateur ;
- Rédiger les Conditions Particulières de Site en lien avec la Métropole à partir du canevas qu'elle transmettra à tous les Porteurs de site ;
- Constituer le Dossier d'information et renseigner l'Espace notarial comprenant l'ensemble des documents figurant en Annexe des Présentes ;
- Répondre à toutes questions posées par les opérateurs candidats concernant le site, étant ici précisé que les questions devront être posées via l'Espace notarial ;
- Analyser les candidatures et les offres avec l'appui de ses conseils, des AMO technique et juridique de l'Organisateur.

5.3. OUTILS DEDIES A L'APPEL A PROJETS

5.3.1. Espace notarial

Pour assurer une meilleure communication et faciliter les conditions de la consultation, un Espace notarial (« data room ») a été créé sous la forme d'une base de données partagée électronique qui est hébergée et gérée par la Chambre des notaires.

5.3.2. Plateforme d'analyse collaborative

L'AMO technique va mettre en place une plate-forme collaborative dématérialisée qui permettra de regrouper et de synthétiser les analyses des candidatures et des offres à chacune des phases.

Les Porteurs de site sont en charge de renseigner cette plate-forme collaborative avec l'appui de l'AMO technique.

5.4. SELECTION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Les candidatures et les offres reçues feront l'objet d'une analyse menée par les Porteurs de site avec l'appui de la Métropole et ses AMO technique et juridique.

La présentation des projets, de leur programme, leur conformité aux documents d'urbanisme et la solidité du montage juridique seront analysés par les Porteurs de site avec l'appui de leurs conseils.

5.4.1. Période d'échanges par un comité technique

Dans le cadre de la seconde phase, une période d'échanges avec les candidats sur la base des offres initiales, tels que définis dans le Règlement général de la consultation, sera organisée. Les réunions d'échanges seront organisées à l'initiative de l'Organisateur, qui rassemblera un comité technique propre à chaque site. La composition du comité technique relèvera des Porteurs de site, étant ici précisé que ces comités réuniront uniquement les services des Porteurs de site et les représentants de la Métropole.

En fonction des sites, des réunions complémentaires individuelles pourront être prévues avec chaque équipe candidate, selon les modalités fixées dans les Conditions Particulières de Site et dans le respect des principes d'égalité de traitement et de transparence, et à l'initiative des porteurs de site. La MGP n'interviendra en aucun cas dans l'organisation de ces réunions mais devra systématiquement y être invitée par le Porteur de site et pouvoir y assister, directement ou par l'intermédiaire de ses représentants AMO.

5.4.2. Jury de site

Après remise des candidatures en phase 1, un jury sera chargé de sélectionner les candidats admis à participer à la seconde phase de la consultation au regard des critères de sélection des candidats définis à l'article 8.2.3 du Règlement général de la consultation.

Après remise des offres finales en phase 2, un jury sera chargé d'auditionner les candidats et de classer les offres finales selon les modalités définies aux articles 8.3.5 et suivants du Règlement général de la consultation et les attendus précisés dans les Conditions Particulières de Site.

Le jury pourra procéder à l'une des décisions suivantes :

- Déclarer un Lauréat, sans qu'il soit nécessaire d'émettre de réserve sur l'offre correspondante ;
- Annoncer un Lauréat Pressenti dont l'offre finale fera l'objet de réserves consignées dans le procès-verbal du jury ;
- Emettre des vœux en vue de la déclaration ultérieure d'un Lauréat ou d'un Lauréat pressenti ;
- Décider de mettre fin à la consultation sur ce site.

La composition exacte du jury de chaque site et son mode de fonctionnement seront précisés dans un règlement intérieur de jury. Il est d'ores et déjà précisé que ce jury se tient à huit clos et que seul le représentant de la commune, de l'Etablissement Public Territorial (ou de la communauté d'agglomération) et de la MGP disposent d'une voix délibérative pour prendre l'une des quatre décisions précitées – la MGP intervenant en qualité de médiateur le cas échéant.

6. ENGAGEMENTS DES PARTIES AU STADE DE LA PROCEDURE (LORS DE LA CONSULTATION)

6.1. ENGAGEMENTS COMMUNS

De manière générale, chacune des Parties s'engage à :

- Respecter strictement le principe fondamental selon lequel la consultation ne peut en aucun cas aboutir à la conclusion d'un contrat qui pourrait être requalifié en contrat de la commande publique au sens du Code de la commande publique en vigueur depuis le 1^{er} avril 2019. A cet effet, est jointe en Annexe des Présentes une note de synthèse élaborée par l'AMO juridique précisant les frontières de la commande publique ;
- Respecter strictement l'ensemble des orientations générales (et notamment la vocation innovante de l'Appel à projets, conditions et documents de la procédure (dont le Règlement général de la consultation et ses éventuels additifs et les Conditions Particulières de Site) ;
- Mobiliser ses équipes pour permettre la bonne mise en œuvre de la consultation dans le respect du calendrier établi par la Métropole du Grand Paris ;
- Respecter la confidentialité induite par la consultation.

6.2. ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

La Métropole du Grand Paris s'engage à organiser l'appel à projets, conformément à l'Article 5.1 ci-avant, en concertation avec les collectivités concernées.

Elle s'engage en outre à :

- Veiller à la bonne cohérence d'ensemble du processus, notamment par la validation des Conditions Particulières de Site rédigées par les Porteurs de Sites ;
- Veiller à ce que les opérations retenues soient en adéquation avec les enjeux et préoccupations locales indiquées dans lesdites Conditions Particulières de Site ;
- Assurer la bonne information des Lauréats Pressentis sur les réserves le cas échéant émises sur leur offre par le jury, ainsi que sur les responsabilités qui leur incombent en leur qualité de Lauréat.

6.3. ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE SITE

Au stade du lancement de la consultation

- Le(s) Porteur(s) de Site se déclarent être pleinement propriétaire ou en mesure de le devenir en temps utile par rapport au calendrier du projet sur l'ensemble du périmètre du site soumis à la Consultation.
- En cas de site porté par plusieurs Porteurs de Site, ceux-ci s'engagent à conclure entre eux une convention dont l'économie générale fait l'objet d'un accord annexé aux Présentes.
- Les Porteurs de site s'engagent à rédiger les Conditions Particulières de Site dans les formes et selon les contenus proposés par la MGP. Les Porteurs de site devront porter une attention particulière à la rédaction dans la mesure où ces Conditions Particulières de Site constitueront le cadre de référence pour l'analyse et le classement des projets. Les Porteurs de Site devront notamment préciser leurs objectifs, le type de transfert de droits envisagé, les conditions suspensives ou préalables au transfert de droits qu'ils imposent, les critères de choix du Lauréat – et, s'ils souhaitent hiérarchiser les critères, préciser cette hiérarchisation. Ils devront en outre indiquer les éléments du Règlement général de la consultation que complètent ou précisent les Conditions particulières de site, en application du Règlement général de la consultation, en particulier s'agissant des critères d'analyse des offres finales (article 8.3.5 du Règlement général de la consultation).

Tout au long de la consultation

- Comme indiqué à l'Article 6.1, les Porteurs de site s'engagent à mobiliser leurs équipes pour permettre la bonne mise en œuvre de la consultation. A ce titre, ils s'engagent en particulier à :
 - Produire dans les meilleurs délais toute la documentation utile concernant le site (sur l'Espace notarial), afin de permettre aux candidats d'élaborer leur offre (titres de propriété, contraintes règlementaires et fiscalité de l'urbanisme applicables, études de sols/bâtementaires/environnementales, etc.) ;
 - De même, apporter toutes les réponses utiles aux questions posées par les candidats via l'Espace notarial, dans les meilleurs délais ;
 - Se rendre disponibles pour participer à tous les échanges téléphoniques et/ou réunions organisés par l'Organisateur et ses AMO dans le cadre de l'analyse des candidatures et des offres, ainsi qu'à la période d'échange organisée avec les candidats après la remise des offres initiales et aux réunions du jury en phases 1 et 2.
- Le(s) Porteur(s) de site s'engagent à ne pas remettre en cause le projet IMG3, c'est-à-dire :
 - D'une part, à ne pas étudier ni mettre en œuvre de projet(s) de développement ou d'équipement qui serai(en)t concurrent(s) à celui ou ceux envisagé(s) par les candidats sur le site proposé à la consultation IMG3 et ce, dès le lancement de la consultation ;
 - D'autre part, à communiquer toutes les informations nécessaires aux candidats dans l'hypothèse où il(s) aurai(en)t connaissance, dès le lancement de la consultation, d'un projet périphérique qui serait susceptible d'impacter les conditions de mise en œuvre du projet IMG3. Le(s) Porteur(s) de site communiqueront ainsi toute information sur le périmètre et l'impact du projet périphérique afin de permettre aux candidats de bénéficier d'un niveau d'information suffisant leur permettant de

développer un projet compatible avec cette situation sans risque de remise en cause ultérieure.

- Les Porteurs de site s'engagent à assurer la bonne information de la Métropole tout au long du processus d'Appel à projets, en particulier :
 - De tout éventuel changement d'architecte au sein de l'équipe candidate, intervenu dans le respect des dispositions de l'article 7.3 du Règlement général de la consultation
 - De l'organisation de réunions complémentaires individuelles par le Porteur de site en application du dernier alinéa de l'Article 5.4.1, réunions auxquelles le Porteur de site s'engage à inviter la MGP ;
 - Des dates de réunion des comités de pilotage institués pour chaque site, la Métropole pouvant s'associer à ces comités si elle le souhaite.

Au stade de la sélection des Lauréats

Comme indiqué à l'Article 6.1, les Porteurs de site s'engagent à respecter les documents de la consultation, en ce compris le Règlement général de la consultation et les Conditions Particulières de Site. A ce titre, les Porteurs de Site s'engagent notamment à :

- Respecter les règles qu'ils ont inscrites dans les Conditions Particulières de Site et appliquer strictement (i) les critères de choix du Lauréat tels qu'ils seront précisés par les Conditions particulières ainsi que (ii) l'éventuelle hiérarchisation desdits critères.
- Désigner Lauréat un projet qui soit conforme aux Conditions Particulières de Sites – le cas échéant après prise en compte de réserves émises par le jury et non susceptibles d'entraîner une modification substantielle de l'offre.
A cet égard, une vigilance particulière devra être portée aux seuils de conditions suspensives ou préalables « études environnementales » et « études géotechniques » proposés par le candidat dans son offre pour éviter toute remise en cause ultérieure du projet, ce qui implique une bonne connaissance du site par les Porteurs de site.

Comme indiqué à l'Article 5.4.2, si à l'issue de la réunion du jury en phase 2, il apparaît qu'aucune offre ne remplit les exigences posées par l'Appel à projets, le(s) Porteur(s) de site auront toujours la possibilité de ne pas désigner de Lauréat à l'issue de la consultation.

7. ENGAGEMENTS DES PARTIES AU STADE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET (A L'ISSUE DE LA CONSULTATION)

Les engagements réciproques des Parties pour la phase de mise en œuvre du projet, qui débutera après la désignation des Lauréats sont précisés ci-après.

7.1. ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE

Afin de permettre la bonne mise en œuvre du projet, la MGP :

- Apportera au Porteur de site les informations et éléments techniques, juridiques et contextuels généraux utiles à la bonne mise en œuvre des projets à travers l'organisation et la tenue d'un Comité des chefs de projet trimestriel associant l'ensemble des Chefs de projet ;
- En tant que de besoin, accompagnera le Porteur de site dans le processus de négociation et de contractualisation avec le Lauréat (soutien technique et/ou juridique au Porteur de site ; appui spécifique au suivi des innovations et des engagements environnementaux ; le cas échéant et si les circonstances l'exigent, intervention en qualité de « médiateur » auprès du Lauréat à la demande du Porteur de site, afin favoriser la recherche des solutions nécessaires).

- Veillera, de manière générale, au respect des documents de la consultation et notamment du Règlement général de la consultation et des Conditions particulières de site.

7.2. ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE SITE

Le Porteur de Site s'engage à :

- Mettre au point de bonne foi les actes de transfert de droit.
- Ainsi qu'il a été précédemment rappelé, le Porteur de site peut décider de ne pas désigner de Lauréat ou de Lauréat Pressenti à l'issue de la réunion du jury. Dans l'hypothèse où un Lauréat serait désigné :
 - Le Porteur de site s'interdit de se retirer de la procédure et a l'obligation, dès lors que les réserves du Jury ont pu être levées par le lauréat pressenti, de négocier de bonne foi les termes des protocoles ou projets d'actes de transfert de droits dans un délai de 12 mois suivant le jury de sélection final, ce délai correspondant au délai de validité des offres.
 - Dans ce cadre, le Porteur de site s'engage à respecter les Conditions particulières de site rédigées au stade de la consultation, notamment en ce qui concerne le périmètre du site et les intentions de programmations qui y sont prévues et l'éventuel accord de principe fixé concernant les possibilités d'évolution du plan local d'urbanisme ;
 - Dans l'hypothèse où la mise au point des actes de transfert de droits s'avérerait plus longue qu'initialement envisagée, le Porteur de site s'engage à anticiper l'expiration du délai de validité des offres (12 mois suivant le jury de sélection final). A cet égard, le Porteur de site devra adresser au Lauréat avec un délai de prévenance utile, une demande de prolongation formalisée par courrier RAR selon le modèle transmis par la MGP. Le Président de la MGP sera destinataire d'une copie de ce courrier afin d'assurer le bon suivi du dossier.
- Assurer la mise en œuvre et le suivi des innovations.

Comme il a été dit à l'Article 3.2 ci-avant, l'innovation est au cœur de l'Appel à projets. Le Porteur de site s'engage par conséquent à contractualiser les innovations proposées par le Lauréat dans son offre, afin d'assurer leur bonne mise en œuvre et leur suivi dans le temps le cas échéant.

Concrètement, le Porteur de site s'engage à définir dans l'acte de transfert de droits les conditions précises de mise en œuvre et de suivi des innovations sur lesquels le Lauréat s'est engagé dans son offre. Le support contractuel devra ainsi comporter a minima (i) la description de chaque innovation et les engagements correspondants du Lauréat s'agissant des actions à mettre en œuvre pour y parvenir, (ii) les mécanismes de contrôle de la mise en œuvre des innovations dans le temps ainsi que (iv) les sanctions ou actions de substitution correspondantes.

- Assurer l'information de la MGP.

De manière générale, le Porteur de site s'engage à tenir l'Organisateur régulièrement informé de l'état d'avancement du projet. A cet égard, le Porteur de site s'engage notamment à :

- Communiquer toute information sollicitée par la Métropole concernant l'avancée des négociations avec le Lauréat, tant en termes de calendrier (calendrier de

contractualisation, de dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme, de démarrage des travaux, etc.), que sur le fond (programmation, charge foncière, définition des innovations, etc.) ;

- Communiquer tout document utile au bon suivi, en ce compris notamment, les différents contrats conclus (protocoles fonciers, promesse de vente, acte de vente, contrats dédiés pour la mise en œuvre et le suivi des innovations, etc.) et leurs avenants ;
- Associer la MGP aux « étapes clés » et, notamment à la séance de signature des actes de transfert de droits (promesse de vente et acte de vente) et à tout évènement de lancement du chantier.

7.3.1 Cas particulier de la sortie de la procédure

Ainsi qu'il a été précédemment rappelé, le jury pourra procéder à l'une des décisions suivantes :

- o Déclarer un Lauréat, sans qu'il soit nécessaire d'émettre de réserve sur l'offre correspondante ;
- o Annoncer un Lauréat Pressenti dont l'offre finale fera l'objet de réserves consignées dans le procès-verbal du jury ;
- o Emettre des vœux en vue de la déclaration ultérieure d'un Lauréat ou d'un Lauréat pressenti ;
- o Décider de mettre fin à la consultation sur ce site.

Dans l'hypothèse où un Lauréat serait désigné, le Porteur de site a l'obligation de négocier de bonne foi les termes de l'avant-contrat dans un délai de 12 mois suivant le jury de sélection final, ce délai correspondant au délai de validité des offres.

Dans l'hypothèse où le Porteur de site et le Lauréat ne réussiraient pas à trouver un accord dans le délai ci-avant mentionné, les Parties seraient déliées de leurs obligations respectives. Toutefois, pour prévenir un tel échec des discussions, le Porteur de site s'engage à informer la Métropole dès qu'une difficulté sérieuse est rencontrée dans les discussions.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où avant l'expiration de ce délai, le Porteur de site souhaiterait mettre un terme aux discussions avec le Lauréat, il devra adresser un courrier officiel à la Métropole exprimant ce souhait et exposant les motifs le conduisant à envisager l'arrêt des discussions. Ce courrier devra être signé par le Maire et par les éventuels autres porteurs de site ou propriétaires fonciers. Si à l'issue des échanges entre la Métropole et le Porteur de site, aucune solution ne pouvait être trouvée, le Porteur de site devra en informer le Lauréat et portera seul la responsabilité des éventuelles conséquences de cet abandon vis-à-vis du Lauréat.

En toute hypothèse, le Porteur de site s'interdit de communiquer avec le Lauréat sur l'abandon de la procédure avant d'en avoir au préalable discuté avec la Métropole.

8. CONFIDENTIALITE

Le(s) Porteur(s) de site s'engagent à traiter toutes les informations de toute nature qu'ils auraient reçues de la Métropole du Grand Paris, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit dans le cadre du présent Appel à Projets comme strictement confidentielles et non divulguables, sauf accord expresse et préalable de la Métropole du Grand Paris.

En particulier (sans que cette liste soit exhaustive), le(s) Porteur(s) s'engagent ainsi :

- A conserver confidentiels les documents et informations communiqués dans les candidatures, les offres initiales et finales des candidats, ainsi qu'à l'occasion des réunions d'échange

organisées par la Métropole et des réunions complémentaires individuelles organisées par le(s) Porteur(s) de site visées à l'Article 5.4.1 ;

- Ne pas communiquer les résultats du jury avant la tenue de chacune des deux réunions publiques qui seront organisées par la Métropole du Grand Paris, dans un premier temps pour désigner les finalistes de la phase 1 et, dans un second temps, pour officialiser les Lauréats par site.

Cette obligation n'interdit cependant pas la divulgation de ces informations confidentielles lorsqu'une telle divulgation est exigée par la loi ou une autre réglementation ou bien par toute décision de justice rendue exécutoire. En pareille hypothèse, préalablement à toute divulgation d'une quelconque information confidentielle, le Porteur de site informera sans délai la Métropole du Grand Paris de la raison qui lui impose de divulguer ladite information confidentielle et de son contenu.

9. COMMUNICATION

Les Parties s'engagent à conduire une politique commune de communication. A cet égard, ont été mis en place un site Internet unique dédié à l'Appel à projets ainsi qu'une charte graphique commune.

Par ailleurs, les Porteurs de site comme l'Organisateur devront appliquer les mêmes règles tout au long de la procédure et s'interdisent de communiquer sur les candidats avant l'aboutissement de la consultation, tant en phase 1 qu'en phase 2.

Toute communication des Porteurs de site sur les projets lauréats, notamment durant la période de mise au point des protocoles ou actes de transfert de droits mais également postérieurement, devra mentionner qu'ils sont lauréats de la consultation Inventons la Métropole du Grand Paris 3. Il s'agira notamment dans le cadre du chantier du site pour les projets retenus, de s'assurer du respect de l'engagement des candidats à indiquer en toutes lettres sur des panneaux d'un format assurant leur lisibilité à la distance de recul du lieu : « Lauréat d'Inventons la Métropole du Grand Paris 3 », mention accompagnée des logos de la MGP et de l'appel à projets, dans une taille équivalente à celle du texte.

10. DUREE DE LA CONVENTION ET MODIFICATION

La Convention commence à courir à compter de sa signature par la dernière des Parties et jusqu'à la réalisation de toutes les obligations prévues par les actes qui seront signés dans le cadre de la consultation.

La Convention pourra faire l'objet d'avenants notamment pour préciser les modalités de participation des Parties à la consultation IMGP 3.

11. DOMICILIATION

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile à l'adresse indiquée en tête de la Convention pour chacune d'elles.

Fait à _____ en 3 exemplaires, le _____

METIN YAVUZ

Maire de Valenton

MICHEL LEPRETRE

Président de Grand-Orly Seine Bièvre

PATRICK OLLIER

Président de la Métropole du Grand Paris

ANNEXE A LA CONVENTION D'ENGAGEMENTS – ACCORD DE CONFIDENTIALITE

Je soussigné Madame/Monsieur (1) _____

Maire de la commune de _____

Engage ladite commune intervenant en qualité de porteur de site et/ou de propriétaire (1) de la parcelle cadastrée n° _____ sur son territoire, constituant le site _____ versé à la troisième édition de l'Appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », selon les termes et conditions suivantes :

La commune s'engage à traiter toutes les informations de toute nature qu'elle aurait reçues de la Métropole du Grand Paris, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit dans le cadre du présent Appel à Projets comme strictement confidentielles et non divulguables, sauf accord expresse et préalable de la Métropole du Grand Paris.

A ce titre, la commune s'engage ainsi à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir que ses employés, dirigeants, administrateurs, agents, sous-traitants, prestataires et mandataires amenés à avoir connaissance de ces informations confidentielles dans le cadre de leurs missions soient informés de cette obligation de confidentialité et en respectent la teneur.

En particulier (sans que cette liste soit exhaustive), la commune s'engage :

- A conserver confidentiels les documents et informations communiqués dans les candidatures, les offres initiales et finales des candidats, ainsi qu'à l'occasion des réunions d'échange organisées par la Métropole et des réunions complémentaires individuelles organisées par le(s) Porteur(s) de site conformément à la convention d'engagements ;
- Ne pas communiquer les résultats du jury avant la tenue de chacune des deux réunions publiques qui seront organisées par la Métropole du Grand Paris, dans un premier temps pour désigner les finalistes de la phase 1 et, dans un second temps, pour officialiser les Lauréats par site.

Dans l'hypothèse où la divulgation des informations confidentielles serait requise par la loi ou une autre réglementation ou par une décision de justice rendue exécutoire, la commune s'engage à informer au préalable et sans délai la Métropole du Grand Paris de la raison qui lui impose de divulguer les informations confidentielles et du contenu dont la divulgation est requise.

Fait à _____

Le _____

Pour la commune, Madame/Monsieur (1)

(1) Rayer la mention inutile

ANNEXE A LA CONVENTION D'ENGAGEMENTS – ACCORD DE CONFIDENTIALITE (EPT)

Je soussigné Madame/Monsieur (1) _____

Président de l'Etablissement Public Territorial de _____

Engage ladite collectivité intervenant en qualité de porteur de site et/ou de propriétaire (1) de la parcelle cadastrée n° _____ sur son territoire, constituant le site _____ versé à la troisième édition de l'Appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », selon les termes et conditions suivantes :

La collectivité s'engage à traiter toutes les informations de toute nature qu'elle aurait reçues de la Métropole du Grand Paris, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit dans le cadre du présent Appel à Projets comme strictement confidentielles et non divulguables, sauf accord expresse et préalable de la Métropole du Grand Paris.

A ce titre, la collectivité s'engage ainsi à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir que ses employés, dirigeants, administrateurs, agents, sous-traitants, prestataires et mandataires amenés à avoir connaissance de ces informations confidentielles dans le cadre de leurs missions soient informés de cette obligation de confidentialité et en respectent la teneur.

En particulier (sans que cette liste soit exhaustive), la collectivité s'engage :

- A conserver confidentiels les documents et informations communiqués dans les candidatures, les offres initiales et finales des candidats, ainsi qu'à l'occasion des réunions d'échange organisés par la Métropole et des réunions complémentaires individuelles organisées par le Porteur de site conformément à la convention d'engagements ;
- Ne pas communiquer les résultats du jury avant la tenue de chacune des deux réunions publiques qui seront organisées par la Métropole du Grand Paris, dans un premier temps pour désigner les finalistes de la phase 1 et, dans un second temps, pour officialiser les Lauréats par site.

Dans l'hypothèse où la divulgation des informations confidentielles serait requise par la loi ou une autre réglementation ou par une décision de justice rendue exécutoire, la collectivité s'engage à informer au préalable et sans délai la Métropole du Grand Paris de la raison qui lui impose de divulguer les informations confidentielles et du contenu dont la divulgation est requise.

Fait à _____

Le _____

Pour la communauté d'agglomération, Madame/Monsieur (1)

**ANNEXE A LA CONVENTION D'ENGAGEMENTS
ECONOMIE GENERALE DES PROTOCOLES FONCIERS
A CONCLURE DANS LE CADRE DE L'APPEL A PROJETS IMGP 3**

I. Rappels préalables

L'article 6.3 de la convention d'engagements précise qu'en cas de site porté par plusieurs propriétaires, « *ceux-ci s'engagent à conclure entre eux une convention dont l'économie générale fait l'objet d'un accord annexé aux présentes* ».

La conclusion d'un protocole foncier est préconisée dans les cas où le porteur de site n'est pas l'unique propriétaire du périmètre de cession projetée (soit il existe d'autres propriétaires en plus du porteur de site, soit le porteur de site n'est propriétaire d'aucune parcelle)¹. Les clauses proposées ci-dessous doivent être adaptées selon les spécificités de chaque site.

L'appel à projets « IMGP 3 » doit permettre de sélectionner des projets économiques, urbains et de constructions innovantes. Les innovations proposées devront s'attacher à répondre aux besoins spécifiques et au contexte territorial de chaque site et être au service des habitants et usagers. La bonne réalisation des projets des lauréats nécessite notamment de planifier un calendrier de libération du foncier cohérent et de garantir que le suivi des innovations sur l'ensemble du site sera assuré par un interlocuteur unique ayant un réel intérêt à leur mise en œuvre effective.

Dans ce contexte, il s'avère nécessaire, s'agissant des sites pour lesquels les porteurs de site ne disposent pas à date de la maîtrise foncière de la totalité des emprises incluses dans le périmètre de cession, d'organiser par un protocole, conclu par l'ensemble des propriétaires des emprises, les différentes étapes à conduire conjointement en vue de la mise en œuvre du transfert de droits au lauréat de la consultation.

¹ Par exception, l'EPFIF n'est pas signataire de ce type de protocole

II. Tableau récapitulatif des clauses essentielles des protocoles fonciers

INTITULE DE LA CLAUSE	OBJET DE LA CLAUSE
<p>Description du site et du contexte de l'opération</p>	<p>Cette clause a pour objet d'identifier les différentes parcelles ou volumes immobiliers faisant l'objet de l'appel à projets et qui seront intégrés au périmètre des études préalables, ainsi que les différents propriétaires.</p> <p>Il convient également de préciser le cas échéant si l'opération nécessite au préalable la relocalisation de services publics présents sur le site et le déclassement du site du domaine public respectif des propriétaires.</p> <p>Il est ici préconisé de rappeler que le porteur de site a manifesté le souhait de participer à l'appel à projets « IMGP III » pour recueillir des offres de différents candidats au regard des objectifs fixés dans les CPS.</p>
<p>Objet du protocole foncier</p>	<p>Le protocole foncier a notamment pour objet de définir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les modalités de réalisation d'éventuelles études préalables nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, - les engagements réciproques des parties dans le cadre de l'organisation et la mise en œuvre de la consultation portant sur le site, - le périmètre des biens soumis à la consultation, - les conditions de participation des parties à la consultation et ce notamment au regard des attentes de chacun des propriétaires et des contraintes identifiées, - les engagements respectifs des propriétaires, - les modalités de cession des biens appartenant aux parties (nature des droits transférés, répartition du prix de vente, libération du site...), - le calendrier général de l'opération et de la vente à intervenir du site. <p>Cette liste n'est pas exhaustive et peut être complétée selon les spécificités de chaque site.</p>
<p>Participation à la constitution du dossier d'information</p>	<p>Cette clause a pour objet de rappeler l'engagement des parties à transmettre au porteur de site tout élément utile à la constitution du dossier d'informations concernant leur(s) propriété(s) respective(s) en vue de leur mise à disposition des candidats sur l'Espace Notarial. Les parties doivent en effet faire le nécessaire auprès du porteur de site notamment pour que le dossier d'informations contienne l'ensemble des pièces, documents et informations permettant aux candidats de réaliser leurs propres investigations et d'apprécier notamment la situation juridique, technique, administrative, fiscale, urbanistique et environnementale des emprises, ce en vue de l'élaboration d'une candidature et d'une offre.</p>

Analyse des offres et choix du lauréat	La présente clause a pour objet de définir les modalités d'association des propriétaires autres que le porteur de site à l'analyse des offres et au choix du lauréat (accès à certaines pièces des offres en vue de l'émission d'un avis, etc.).
Engagements communs des parties	La présente clause a pour objet de définir les engagements communs des parties au protocole foncier, tels que la participation aux comités de suivi, le respect de la procédure propre à l'appel à projets « IMGP 3 » ou encore à la mise au point des projets d'actes.
Engagements spécifiques	La présente clause est préconisée si l'une des parties au protocole foncier doit accomplir des démarches qui lui sont propres en vue de la cession du foncier, telles que désaffectation / déclassement, division de la propriété, etc.
Détermination du calendrier de cession	La présente clause a pour objet de fournir l'ensemble des informations permettant de déterminer le calendrier de cession (états locatifs, organisation d'une phase transitoire, etc.).
Charges et conditions des ventes	<p>La présente clause a pour objet de déterminer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le type de transfert de droits (promesse unilatérale de vente, promesse synallagmatique de vente, contrat constitutif de droits réels sous conditions suspensives, protocole d'accord) ; - les conditions suspensives stipulées dans l'acte / les actes de transfert de droits (conditions suspensives usuelles et conditions suspensives spécifiques à l'opération) ainsi que les modalités de la prorogation de leur délai de réalisation ; - les engagements du lauréat ; - le montant de l'indemnité d'immobilisation versé par le lauréat et sa clé de répartition entre les propriétaires du site ; - les modalités de signature de l'acte / des actes de transfert de droits et la date à laquelle le transfert de propriété et de jouissance aura lieu. <p><u>Remarque</u> : selon les spécificités des sites, deux hypothèses peuvent se présenter. Soit les emprises des propriétaires sont cédées au profit du seul porteur de site qui se chargera ensuite de céder l'ensemble du site au lauréat aux charges et conditions déterminées dans le protocole foncier, soit la signature des actes authentiques de vente à consentir par chacun des propriétaires sont signés le même jour en raison de l'interdépendance de ces actes concourant à la réalisation d'une opération unique. Dans cette deuxième hypothèse, les charges et conditions de vente doivent être les plus homogènes possibles entre les différents propriétaires pour permettre la meilleure réalisation des projets des lauréats. Cette clause doit donc être adaptée en conséquence.</p>
Suivi des obligations souscrites par le lauréat	<p>L'appel à projets doit permettre de sélectionner des projets économiques, urbains et de constructions innovantes en vue de leur réalisation concrète à court terme sur les sites mis à la consultation.</p> <p>La présente clause a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le contrôle du respect des obligations souscrites par le lauréat sera assuré par le porteur de site.</p>
Conditions financières	La présente clause a notamment pour objet de déterminer le prix de cession du foncier, les modalités d'indexation du prix, les modalités de paiement du prix et la répartition du prix de vente entre les différents propriétaires. Le cas échéant, la présente clause détermine également les modalités de versement d'un complément de prix ou d'intéressement.

Calendrier prévisionnel	Le calendrier prévisionnel du protocole foncier retrace les dates plus particulièrement des évènements suivants : obtention des rapports d'études préalables, désignation du lauréat de la consultation, saisine des Domaines, approbation du lauréat par les organes délibérants des propriétaires, signature de la promesse, dépôt du dossier de demande de permis de construire.
--------------------------------	---

22 février 2022

INVENTONS LA METROPOLE DU GRAND PARIS – EDITION 3 ELEMENTS DE CADRAGE JURIDIQUE DES CPS

Frontières de la commande publique & réalisation d'équipements publics

I. Rappel du contexte

La métropole du Grand Paris (MGP) va lancer, en association avec des communes et propriétaires fonciers, une nouvelle consultation en vue de la sélection de projets économiques et urbains et de constructions innovantes à réaliser sur le territoire du Grand Paris, dans la continuité des deux précédentes éditions de l'appel à projets « IMGP ».

Cet appel à projets vise à sélectionner pour chaque site les meilleures offres d'initiative privée, dans des termes compatibles avec les ambitions et objectifs généraux de chaque porteur de site exprimées dans les conditions particulières de site (ou « CPS »).

Dans ce contexte, certaines dérogations ponctuelles et strictement encadrées par la loi peuvent permettre la réalisation d'ouvrages ou équipements publics sans mettre en œuvre une procédure de publicité et de mise en concurrence prévue par les textes régissant le droit de la commande publique. La présente note a pour objet de faire état de ces dérogations.

Naturellement, il appartient à chaque porteur de site de s'assurer de la légalité d'un tel montage au regard notamment des spécificités du site qu'il soumet à l'appel à projets avec le concours de conseils juridiques avisés.

En dehors de ces dérogations, la consultation ne saurait contenir aucune demande spécifique répondant à un besoin propre des porteurs de site. Un tel besoin aurait autrement dû faire l'objet d'une procédure de publicité et de mise en concurrence respectueuse des règles de la commande publique, ce qui ne sera pas le cas.

Afin de ne pas fragiliser ce cadre juridique qui présente à ce jour toutes les garanties de régularité, il est donc demandé aux porteurs de site de faire preuve de la plus grande vigilance dans la mise au point des conditions particulières de site en respectant les principes de délimitation avec les frontières de la commande publique et le cadre juridique contraint dans lequel les opérateurs peuvent être amenés à réaliser des voies et espaces communs qui pourront in fine revenir dans le patrimoine de la collectivité publique décrits ci-après.

Cette vigilance s'impose d'autant plus au regard de positions récentes du juge européen en matière de commande publique ou du Conseil d'Etat s'agissant de l'appel à projets « Reinventing Cities »¹ dans lequel le juge administratif tend à considérer que la réponse aux besoins de la personne publique peut être caractérisée dès lors que les projets « sollicités » des candidats s'insèrent dans le cadre des missions que la collectivité exerce et qu'ils participent ainsi à la « *satisfaction d'un besoin public* ». En l'espèce, la construction d'ouvrages ayant vocation à être utilisés comme axe de déplacement et de franchissement de la Seine a donc été considérée comme relevant « par nature » de la satisfaction d'un besoin public.

¹ Conseil d'Etat, section de l'intérieur, Séance du 22 janvier 2019, avis n°396221, NOR : CPAX1828916X, notamment § 5.

II. Quelles sont les frontières de la commande publique dans le cadre d'un appel à projets urbains innovants ?

L'appel à projets étant organisé dans le cadre d'une consultation *ad hoc* non soumise au formalisme de publicité et de mise en concurrence applicable aux contrats de la commande publique, il est impératif que les contrats qui seront conclus par les porteurs de site respectent les frontières de la commande publique, étant ici précisé que quelle que soient les hypothèses visées ci-après l'objet principal du contrat doit rester une opération immobilière. A défaut, seul un contrat de la commande publique pourrait être envisagé (contrat de partenariat, de concession, marché public de travaux, ...).

En principe, l'appel à projets vise simplement à retenir le candidat qui s'engage à réaliser le ou les ouvrages (ou proposer les services) dont il maîtrise la conception, le financement, etc. Aucune prescription ne lui est imposée par la personne publique, qui s'est contentée d'exprimer en amont certains attendus généraux.

A ce titre, il convient de souligner que l'avis du Conseil d'Etat précité, rendu en 2019 à propos de l'appel à projet « Reinventing cities », mentionne que le « cumul » de prescriptions techniques dans les conditions particulières du site issues à la fois de règles d'urbanisme, de sécurité, à la volonté de « *maintien d'activités économiques ou industrielles existantes* » associées à des exigences particulières en matière environnementale (certifications, etc.) pouvaient, au regard des circonstances de l'espèce, constituer des prescriptions en vue de répondre aux besoins de la personne publique et d'entrer dans le champ de la commande publique.

Au demeurant, même lorsque le contrat ne peut être qualifié de marché public ou de concession de travaux, le juge administratif a déjà jugé que les principes généraux de la commande publique exigent que sa conclusion soit soumise à **publicité et mise en concurrence préalable dès lors que la cession en cause était assortie d'obligations pour l'acquéreur d'exécuter des travaux répondant à un intérêt local**²

C'est la raison pour laquelle il est impératif de respecter dans le cadre de l'appel à projets l'ensemble de la procédure prévue par les documents de la consultation, laquelle procédure a vocation à garantir l'égalité de traitement des candidats et la transparence de leur sélection.

Par ailleurs, dans certains cas, la question de la qualification des opérations en contrat relevant de la commande publique se posera dès lors qu'ils présenteront un objet à la fois immobilier et de travaux et, pour reprendre les grands traits de la définition des commandes publiques³ :

- (i) que l'opération présente un caractère onéreux ;
- (ii) que cette opération présente également un intérêt économique direct pour la personne publique ;
- (iii) que les prestations (travaux ou services pour ce qui concerne les appels à projets) répondent à des besoins précisés par le pouvoir adjudicateur qui impose des spécifications précises pour leur réalisation, leur exploitation, ou encore exerce une influence déterminante sur la conception de de l'ouvrage à réaliser.

Si les sites pour lesquels est simplement envisagée la réalisation d'un programme immobilier exclusivement privé, ne posant pas problème au regard des éléments de qualification précités, d'autres opérations immobilières dont la mise en œuvre est conditionnée par la reconstitution in situ d'un équipement public préexistant (II.1.), ou pour lesquels la collectivité publique impose la réalisation d'un équipement public de superstructure spécifique (II.2.), mais aussi celles potentiellement qualifiables d'opérations d'aménagement (II.3.) peuvent s'avérer plus problématiques.

² CAA Marseille, 25 fév. 2010, Commune de Rognes, n°07MA03620.

³ Cf. not. Directive 2014/24/UE ; code de la commande publique (not. les articles L.2, L. 1111-1 et s, L. 1121-1 et s.).

II.1 - A quelles conditions le contrat de transfert de droits peut imposer la reconstitution préalable d'un équipement public ?

Il s'agit du cas où la cession d'un terrain par la personne publique est conditionnée par l'obligation pour l'opérateur privé cessionnaire de reconstituer un équipement public destiné à revenir à la personne publique. Nous sommes alors en présence d'un **contrat à objet mixte** ayant à la fois un objet immobilier (la cession du terrain) et un objet de travaux (la reconstitution de l'équipement public à réaliser par le cessionnaire).

Si la reconstitution de l'équipement public demandée par la personne publique peut présenter en elle-même les caractéristiques d'un marché public de travaux, son inclusion nécessaire dans une opération immobilière plus vaste peut alors lui conférer le statut de travaux accessoires à la cession.

Ce **contrat à objet mixte pourrait donc être conclu en dehors de toute mesure de publicité et de mise en concurrence en vertu d'une lecture combinée des articles L1300-1 (contrats mixtes), L1312-1 (Contrats comportant des prestations indissociables) du code de la commande publique**⁴ puisqu'il n'existe aucune obligation juridique de publicité et de mise en concurrence s'imposant aux personnes publiques, autres que l'Etat, dans le cas d'une cession d'un bien⁵.

Pour cela, il faut cependant que l'opération satisfasse à **deux conditions cumulatives** :

- **la composante immobilière doit effectivement constituer « l'objet principal du contrat »** Les éléments suivants pourront notamment être pris en compte dans la qualification de l'objet principal du contrat :
 - ✦ le montant des travaux de reconstitution par rapport au prix du transfert de droits,
 - ✦ la surface occupée par l'équipement dans le projet porté par le bénéficiaire du transfert de droits,
 - ✦ les caractéristiques techniques et de dimensionnement fournies pour la reconstitution de l'ouvrage sont établies sur la base des caractéristiques de l'ouvrage existant puisqu'il n'est pas question pour la personne publique de se faire construire un nouvel équipement.

- **le volet immobilier et le volet travaux du contrat forment un tout indivisible.** A ce titre, il appartiendra à la personne publique de pouvoir justifier de la nécessité de recourir à un contrat unique pour des raisons tant techniques qu'économiques en démontrant le caractère inséparable ou indivisible des volets immobiliers (cession de terrain) et de travaux (restitutions).

Des éléments objectifs devront être apportés afin de démontrer que l'équipement doit impérativement être reconstitué sur ce terrain : si la suppression d'un tel équipement aurait des conséquences contraires à l'intérêt général, en l'absence d'autres terrains publics disponibles pour accueillir l'équipement, etc.

Dans la mesure où la reconstitution de l'équipement public constituerait un simple accessoire du contrat immobilier, ledit contrat pourra être conclu de gré à gré (comme une simple cession) et non après mise en œuvre d'une procédure de publicité et de mise en concurrence⁶. S'agissant d'une dérogation au champ d'application de la commande publique, **le juge est très strict sur les conditions d'indissociabilité et d'objet principal, ce qui rend en pratique très rare la possibilité de recourir à cette solution.**

⁴ Ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du Code de la commande publique en vigueur depuis le 1^{er} avril 2019.

⁵ CE, 8 février 1999, Ville de Lourdes, n°168043

⁶ CAA Douai, 25 octobre 2012, Société Immobilière Carrefour, n°11DA01951 ; TA de Montpellier, 21 septembre 2017, Association les Amis de la maison de Jean Moulin, n°1600753.



II.2 - A quelles conditions, à l'occasion du transfert de droits, la collectivité peut demander réalisation d'un nouvel équipement public ?

Le 2° de l'article R2122-3 du Code de la commande publique⁷, prévoit que des marchés peuvent être passés sans publicité ni mise en concurrence préalable pour des raisons techniques « *notamment [...] lors de l'acquisition ou de la location d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'acheteur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire* ».

Il faut bien noter qu'il s'agit là d'une dérogation aux règles de publicité et de mise en concurrence et non d'une exception à la qualification de marché public, à la différence donc du cas visé au § II.2.) En conséquence, les contrats conclus en application de cette disposition sont bien des marchés publics et devront donc respecter le régime d'exécution de ces contrats (règles de compétences pour l'attribution du contrat, régime comptable et financier, etc.).

Le champ de cette exception est strictement circonscrit aux opérations d'acquisition ou de location qui remplissent l'ensemble des conditions suivantes :

- ❑ porter sur une partie minoritaire d'un immeuble à construire, dont seule cette partie fait l'objet de spécifications de la part de l'acheteur public pour que les travaux considérés répondent à ses besoins.
- ❑ être indissociables du reste de l'opération de construction dont un opérateur économique a eu l'initiative,
- ❑ ne pouvoir être réalisées que par cet opérateur pour des raisons techniques⁸ impérieuses⁹,
- ❑ n'exister aucune solution alternative ou de remplacement raisonnable, et
- ❑ démontrer que l'absence de concurrence ne résulte pas d'une restriction artificielle des paramètres du marché.

Une ligne d'interprétation restrictive de ces dispositions est exposée dans les considérants de la Directive 2014/24/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics et abrogeant la directive 2004/18/CE, qui correspondent à la jurisprudence de la Cour de justice. Les exigences tenant aux raisons techniques invocables et, plus encore, à l'absence de concurrence et de solution de remplacement raisonnable sont ainsi à considérer avec la plus grande rigueur.

En conséquence, certains auteurs vont même jusqu'à considérer qu'il sera toujours difficile de soutenir qu'il n'existe aucune solution alternative dans un montage de type vente contre locaux à construire¹⁰, en particulier quand les travaux commandés sont directement destinés à revenir à la personne publique propriétaire du terrain cédé dans le cadre de l'appel à projets¹¹.

⁷ Anciennement article 30 du décret du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

⁸ Parmi ces raisons techniques « *pourraient par exemple figurer la quasi-impossibilité technique, pour un autre opérateur économique, de réaliser les prestations requises, ou la nécessité de recourir à un savoir-faire, des outils ou des moyens spécifiques dont ne dispose qu'un seul opérateur économique* » (Directive 2014/24/UE, cons. n°50). La Cour et le Conseil d'État ont admis qu'une raison technique tenant à la protection de l'environnement puisse être prise en considération pour apprécier si un marché ne peut être confié qu'à un prestataire déterminé (CJUE 10 avril 2003, Commission c/ Allemagne, C28/01, § 61 ; CE 9 sept. 2007, Communauté d'agglomération de Saint-Etienne Métropole, n°296192). De même, « l'objectif d'assurer la continuité des travaux afférents à des projets complexes et visant à la sécurité hydraulique d'une région est une considération technique » (CJUE 14 sept. 2004, Commission c/ Italie, C-385/02, § 21).

⁹ Conclusions Kokott sur l'affaire « Commission c/ Italie » (aff. C-385/02) précitée : même s'il pouvait être « *opportun, de ce fait, de confier à la même entreprise la seconde tranche des travaux, il ne s'agissait pas pour autant de raisons techniques impérieuses qui imposaient d'attribuer le marché à cette entreprise en particulier* » (§ 27).

¹⁰ A. Vandepoorter, « Les cessions domaniales avec charges dans le cadre du Code de la commande publique », Contrats publics, fév. 2019, n° 195, p. 29.

¹¹ P.-M. Murgue-Varoquier, « La cession domaniale contre remise de locaux : un montage contractuel "piégé" », RFDA, 2019, p. 877, § 13



Voici toutefois quelques indices qui pourraient concourir à la démonstration de la possibilité de recourir, de manière exceptionnelle, à la passation d'un marché de gré à gré sur le fondement du 2° de l'article R2122-3 du Code de la commande publique :

- l'importance de la localisation de l'équipement considéré (par exemple sa programmation au titre d'un emplacement réservé dans le PLU ou dans les études urbaines d'une opération d'aménagement dans laquelle s'inscrit le site objet de la cession),
- l'absence de construction sous maîtrise d'ouvrage publique ou par d'autres opérateurs proposant le même type d'immeuble dans le même secteur, etc.

Un acheteur public ne pourrait donc se porter acquéreur que d'une partie minoritaire et imbriquée de l'immeuble et démontrer que l'acquisition de l'équipement en cause auprès de l'opérateur en charge de la réalisation de cet immeuble est la seule solution raisonnable en termes techniques, de situation, de coût, etc.

Ces conditions sont particulièrement difficiles à satisfaire et à justifier de manière objective et incontestable (notamment celles tenant à l'indissociabilité et à l'absence de solution alternative ou de remplacement raisonnable). Cela rend en pratique très rare la possibilité de recourir à cette solution.

II.3 - Dans quels cas existe-t-il un risque de requalification du contrat de transfert de droits en concession d'aménagement ?

Depuis le 1^{er} avril 2016, les concessions d'aménagement sont soumises au droit commun de la commande publique pour leur passation. Toutefois, leur définition, contenu et régime restent régis par les articles L.300-1 et suivants du code de l'urbanisme. La qualification de concession d'aménagement est notamment conditionnée par les critères de compétence et d'initiative de la collectivité publique concédante.

On pouvait jusqu'à présent poser le cadre d'intervention suivant au regard du droit applicable aux opérations d'aménagement :

- Il apparaissait que si la consultation aboutissait à confier à un groupement la réalisation du programme intégral d'une zone d'aménagement concerté, il y avait un risque de requalification en concession d'aménagement et nécessité de mettre en place une procédure formalisée de publicité et de mise en concurrence¹². Toutefois, il en allait autrement si la cession envisagée ne portait que sur des terrains déjà aménagés (ou devant être aménagés par un aménageur déjà en place) y compris si l'opération portait sur une partie conséquente voire intégrale de la ZAC.
- En dehors d'une procédure de ZAC, il était nécessaire de procéder à une analyse au cas par cas. Toutefois, dès lors que le porteur de site entendait céder un ou des terrains d'une certaine ampleur conditionné par la réalisation d'équipements publics mis à la charge du lauréat et dont les caractéristiques auraient été préalablement définies par le porteur de site, il existait a priori un risque sérieux de requalification du projet en opération d'aménagement.

Un arrêt rendu par le Conseil d'Etat au mois de mars 2021¹³ questionne toutefois dans la mesure où le juge a considéré qu'une promesse de vente ne peut être requalifiée en contrat concession de travaux au motif que l'une des composantes essentielles du contrat de concession est le droit d'exploiter l'ouvrage ou le service confié et que le transfert de propriété entraîne le transfert de ce droit d'exploitation. Autrement dit, pour que l'autorité concédante puisse conférer un droit d'exploitation sur un terrain/un ouvrage, encore faut-il qu'elle en soit propriétaire.

¹² Les principes et procédures d'attribution des marchés publics et contrats de concession désormais codifiés au sein du code de la commande publique

¹³ CE, 4 mars 2021, *Société SOCRI GESTION*, n° 437232.



Compte-tenu toutefois de la spécificité des concessions d'aménagement (notamment, le droit d'exploitation est conféré alors même que l'autorité concédante n'est pas propriétaire des terrains et ouvrages concédés), il n'est pas certain que cette jurisprudence leur soit parfaitement transposable.

Dans ce contexte, il semble préférable d'adopter un comportement particulièrement prudent, qui consiste pour les porteurs de site à laisser une marge de manœuvre importante aux candidats sur la programmation et la proposition d'aménagement des espaces « collectifs », en prévoyant éventuellement des indications de programmation, mais en aucun cas des prescriptions fermes et spécifications techniques concernant ces espaces collectifs. De plus, ce « programme d'équipement » doit demeurer un accessoire de l'opération immobilière réalisée par le lauréat.

III. Comment traiter les propositions des candidats en matière de réalisation d'infrastructures et de besoins en équipements publics ?

III.1 - Sous quelles conditions une commune peut-elle accepter la remise en propriété de voirie ?

Certains candidats peuvent être amenés dans leurs réponses à intégrer la réalisation de voiries pour desservir les constructions qu'ils vont édifier et proposer que ces voies soient rétrocédées à la collectivité.

Pour qu'une telle pratique soit légale, elle ne doit apparaître à aucun moment comme une commande de la collectivité réalisée selon ses spécifications techniques (emplacement, gabarit, revêtement, etc.), mais seulement comme une faculté laissée à l'opérateur de les réaliser au regard des caractéristiques de son projet, avec la possibilité, le cas échéant, de conclure avec la collectivité concernée une convention de rétrocession des voies et espaces ainsi réalisés.

En l'état actuel du droit, il est possible pour un opérateur privé de rétrocéder des voies et espaces communs à une commune (ou EPCI compétent), afin que cette dernière les intègre dans son domaine public viaire. Les deux hypothèses envisageables¹⁴ sont le lotissement soumis à permis d'aménager (III.1.1.) et le permis de construire valant division (III.1.2).

Il est important de noter que dans les deux cas, les textes mentionnent les « voies et espaces communs », ce qui exclut que les opérateurs puissent réaliser des infrastructures structurantes pour la collectivité et implique qu'il s'agisse nécessairement de voies de desserte des constructions à édifier par l'opérateur.

La question de savoir si le fait d'établir de manière certaine, dès le début de l'opération, que des voies et espaces seront rétrocédés à la commune (identification au PLU par exemple) est de nature à empêcher la qualification de ces ouvrages en « voies et espaces communs » au sens de l'article R.431-24 du code de l'urbanisme est plus délicate. En effet, il a déjà été jugé¹⁵ que le fait de savoir dès la conception du projet que la voie a vocation à appartenir à une collectivité publique empêche sa qualification de « voie commune » au sens de ces dispositions (et, par analogie, de l'article R.442-8), car celles-ci ne sont susceptibles de s'appliquer qu'à des voies privées, et s'oppose en conséquence à la conclusion d'une convention de rétrocession.

Bien que rendue en matière de participations d'urbanisme (sur la frontière de la notion « d'équipement propre » et d'équipement public au sens de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme), une décision du Conseil d'Etat en date du 30 décembre 2021 confirme également cette analyse. Dans cette affaire, le Conseil d'Etat a en effet considéré que même si la voie réalisée par l'opérateur privé ne dessert que les constructions de son

¹⁴ Nous excluons ici le mécanisme prévu par l'article L.318-3 du code de l'urbanisme qui permet de transférer des voies privées déjà ouvertes au public à une collectivité après enquête publique, dans la mesure où cela ne rentre pas dans les objectifs prévus dans l'appel à projets.

¹⁵ TA Paris, 21 février 2013, n°1205625/7-1, SAS Opale Défense.



opération, elle constitue en réalité un équipement public si elle est identifiée au PLU comme devant permettre de satisfaire des besoins plus larges que ceux du programme autorisé par le permis¹⁶.

La distinction entre équipements propres et équipements publics est donc très casuistique mais elle n'en reste pas moins essentielle, pour déterminer si une rétrocession à la commune est ou non possible sur la base des dispositions précitées.

III.1.1 - Cas du lotissement soumis à permis d'aménager

Il ressort de la lecture combinée des articles R.442-7¹⁷ et R.442-8¹⁸ du Code de l'Urbanisme que, **s'agissant des voies et espaces communs d'un lotissement soumis à permis d'aménager, le lotisseur peut :**

- ☐ Soit s'engager à ce que soit constituée une association syndicale (ASL/AFUL) à laquelle seront dévolues la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies.
- ☐ Soit attribuer la propriété de ces voies et espaces communs à un ou plusieurs propriétaires de lots
- ☐ Soit **conclure une convention de rétrocession avec la commune ou l'EPCI compétent des voies et espaces ainsi réalisés.**

III.1.2 - Cas du permis de construire valant division

De manière similaire, en ce qui concerne le permis de construire valant division, l'article R.431-24 du code de l'urbanisme prévoit que le constructeur dispose des alternatives suivantes :

- ☐ Instituer une association syndicale (AFUL/ASL) à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien ;
- ☐ Mettre ces voies dans les parties communes de la copropriété à constituer ;
- ☐ **Prévoir une convention de rétrocession des voies et espaces communs à la commune ou à l'EPCI compétent.**

III.2 - Si le projet de construction implique la réalisation d'équipements publics à la charge de la collectivité, comment faire participer les opérateurs ?

En fonction des propositions programmatiques exprimées par les candidats, certains projets peuvent conduire la collectivité à envisager la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, d'équipements publics générés par ces programmes (voies, écoles, crèches, ...). Dans une telle hypothèse, il se pose la question de savoir quels outils, en dehors de la taxe d'aménagement, pourraient être utilisés pour faire participer l'opérateur au financement de ces équipements publics.

On rappellera tout d'abord que le code de l'urbanisme interdit à une collectivité publique d'imposer à un constructeur, au titre d'une participation pour équipements publics, la réalisation de travaux pour son compte,

¹⁶ CE, 30 déc 2021, n0438832 « « Dès lors que des équipements excèdent, par leurs caractéristiques et leurs dimensions, les seuls besoins constatés et simultanés d'un ou, le cas échéant, plusieurs projets de construction et ne peuvent, par suite, être regardés comme des équipements propres au sens de l'article L. 332-15 [du Code de l'urbanisme], leur coût ne peut être, même pour partie, supporté par le titulaire de l'autorisation. Il en va de même pour les équipements que la collectivité publique prévoit, notamment dans le document d'urbanisme, d'affecter à des besoins excédant ceux du projet de construction ».

¹⁷ « Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs »

¹⁸ « Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. ».

cela étant contraire à la réglementation relative à la commande publique déjà évoquée et à la maîtrise d'ouvrage publique¹⁹. Par ailleurs, le même code énumère de façon exhaustive, sous peine d'action en répétition de l'indu, la liste des taxes et participations d'urbanisme susceptibles d'être exigées des constructeurs.

En dehors de la taxe d'aménagement (et de la participation en ZAC), l'outil le plus adapté dans une telle hypothèse est la convention de projet urbain partenarial (ou « PUP »). Prévu par les articles L.332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme, cet outil est une convention par laquelle un opérateur qui réalise une opération de construction qui induit des besoins en équipements publics, qu'il s'agisse d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, s'engage vis-à-vis de la collectivité compétente à verser une participation aux équipements publics correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers de l'opération. La compétence pour signer le PUP appartient à l'EPT (EPCI compétent en matière de PLU).

L'article L. 332-11-3 III dernier alinéa du code de l'urbanisme, dispose que « *La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.* ». Le législateur a ainsi admis la possibilité pour le constructeur d'acquitter sa participation en nature par un apport de terrains bâtis ou non bâtis. Le paiement peut donc s'effectuer soit sous forme d'une contribution financière, soit directement en nature par des apports de terrains bâtis ou non bâtis.

Le législateur a néanmoins exclu la possibilité pour l'aménageur ou le constructeur d'acquitter sa participation en nature de travaux²⁰. Les débats parlementaires sur l'adoption du dispositif²¹ avaient déjà permis de préciser que la collectivité doit être vigilante en cas d'apport de « terrains bâtis » afin d'éviter le risque de requalification en marché de travaux publics. La participation consistant en une cession d'un immeuble bâti est donc possible, si la construction n'est pas édictée par les constructeurs eux-mêmes dans le cadre de la convention.

IV. Obligations particulières relatives aux modalités de transferts de certains droits immobiliers

Les contrats qui seront conclus par les porteurs de site dans le respect des règles et recommandations exposées dans les précédentes parties de la présente note ne seront pas susceptibles d'entrer dans le champ d'application du droit de la commande publique (marchés publics et concessions).

De même, il n'existe aucune obligation de publicité et de mise en concurrence s'imposant aux personnes publiques en matière de transferts de droits dans le cas d'une cession d'un bien. En effet, la jurisprudence semble constante sur le fait qu'« *aucune disposition législative ou réglementaire ne leur impose [aux collectivités locales] de faire précéder la vente [d'un immeuble du domaine privé] de mesures de publicités et d'organiser une mise en concurrence des acquéreurs éventuels* »²², sauf cas particulier d'un « intérêt économique local direct de la collectivité » évoqué au § II. de la présente note.

Par contre, **les contrats relatifs à certains transferts de droits conclu qui seront dans le cadre du présent appel à projet sont susceptibles d'être soumis à des obligations de publicité et de mise en concurrence résultant des dispositions du Code général de la propriété des personnes public (ou « CGPPP »).**

Il s'agit notamment pour mémoire de l'aliénation des immeubles de l'Etat en vertu de l'article. R. 3211-2 du CGPPP²³, mais surtout, à la suite de la décision « Promoimpresa » de la CJUE du 14 juillet 2016, de l'octroi d'une convention d'occupation du domaine public, le cas échéant constitutive de droits réels, lorsque celle-ci permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine en vue d'une exploitation économique.

¹⁹ 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.

²⁰ Rép. min. n° 04275, JO Sénat Q 25 avril 2013, p. 1350

²¹ Séance du 20 octobre 2008, JO Sénat, n° 77, débat sur le projet de loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

²² CE, 8 février 1999, Ville de Lourdes, précité ; CE, 27 mars 2017, 390347, Procédim.

²³ « *L'aliénation d'un immeuble du domaine privé de l'Etat est consentie avec publicité et mise en concurrence, soit par adjudication publique, soit à l'amiable (...)* ».



En effet, s'il était précédemment considéré « *qu'aucune disposition législative ou réglementaire ni aucun principe n'imposent à une personne publique d'organiser une procédure de publicité préalable à la délivrance d'une autorisation ou à la passation d'un contrat d'occupation d'une dépendance du domaine public, ayant dans l'un ou l'autre cas pour seul objet l'occupation d'une telle dépendance ; qu'il en va ainsi même lorsque l'occupant de la dépendance domaniale est un opérateur sur un marché concurrentiel* », cette solution a été récemment remise en cause par l'entrée en vigueur de **Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques.**

Depuis lors, **l'Article L2122-1-1 du CGPPP dispose que « sauf dispositions législatives contraires, lorsque le titre mentionné à l'article L. 2122-1 permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester ».**

Qu'il soit ou non constitutif de droits réels, ce contrat d'occupation du domaine public devra en principe faire l'objet d'une procédure de publicité et de mise en concurrence. Mais l'autre principe acté à l'occasion de cette réforme est celui de la responsabilité de la personne publique propriétaire quant au choix de la procédure mise en œuvre et à ses modalités (par exemple, aucun support de publicité spécifique n'est imposé, ni délai minimal de réception des candidatures, etc.).

Il s'agit en quelques sortes d'une « procédure adaptée » que la personne publique devra organiser au regard de l'objet du contrat, à l'utilisation du domaine envisagée, au potentiel économique de la dépendance, etc.

Or, en l'espèce, on peut considérer que le cadre de l'appel à projets et l'ensemble de la procédure prévue par les documents de la consultation IMGP2, laquelle a vocation à garantir l'égalité de traitement des candidats et la transparence de leur sélection, sera conforme par elle-même aux nouvelles exigences du CGPPP lorsque le transfert de droits s'opèrera via une convention d'occupation du domaine public, mais il convient alors de s'assurer que le périmètre versé à la consultation correspond bien à l'intégralité des emprises qui permettront le développement du projet lauréat.

S'agissant des dépendances du domaine privé, le gouvernement n'était habilité en 2016 qu'à intervenir par ordonnance sur le domaine public : il n'a donc pas transposé dans le CGPPP, via l'Ordonnance du 19 avril 2017 précitée, ce principe de publicité et de mise en concurrence préalable s'agissant du domaine privé.

On sait cependant que :

- Le droit de l'union européenne dont est issu ce corpus juridique ne connaît pas la distinction domaine public ou privé : ce qui compte c'est l'accès à une ressource publique et/ou le fait que celui qui confère une autorisation est une autorité publique à laquelle s'impose le respect du principe de non-discrimination.
- Le rapport au Président de la République sur l'ordonnance du 19 avril 2017 considère que malgré le champ d'application du texte adopté, le principe posé devrait également s'appliquer au domaine privé.

C'est dans cet ordre d'idée que des réponses ministérielles successives et concordantes retiennent que « *les autorités gestionnaires du domaine privé doivent mettre en œuvre des procédures similaires* »²⁴.

Si l'application stricte des règles de mise en concurrence prévues pour le domaine public au domaine privé est actuellement discutée du fait de l'intervention de jurisprudences remarquées de juges du fond qui contredisent cette position²⁵, il n'en demeure pas moins que si une telle obligation existait, il serait possible de tenir le même raisonnement que celui tenu pour le domaine public à savoir que le cadre juridique de l'appel à projets satisfait aux exigences d'organisation d'une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

²⁴ Voir notamment JOAN 29 janvier 2019 p. 861, Q. n°12868.

²⁵ Notamment CAA de Bordeaux, 2 novembre 2021, n°19BX03590.