



QUELLE MÉTHODE POUR METTRE EN CONCURRENCE DES AMÉNAGEURS ?

La loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 a marqué la fin du modèle français d'aménagement urbain. Elle impose désormais aux personnes publiques de conclure des concessions d'aménagement après avoir mis en concurrence les aménageurs semi-publics ou privés. Il n'existe désormais plus de domaine réservé aux SEM d'aménagement.

Le décret précisant les modalités de cette mise en concurrence est paru le 31 juillet 2006.

Les effets de la nouvelle loi

Désormais, les concessions pourront être conclues avec toute personne publique ou privée qui en a la vocation. Il n'y a plus de différence liée au statut de l'aménageur. Les promoteurs privés, les lotisseurs, les sociétés privées HLM, voire les gros bureaux d'études peuvent légitimement être fondés à présenter une offre pertinente. Autre point important, tout concessionnaire pourra être délégataire du droit de préemption et/ou d'expropriation qui étaient alors réservés aux seuls aménageurs publics ou aux SEM. Il s'agit d'une faculté et non d'une obligation. La convention devra prévoir le montant de la participation qui pourra être versée à l'aménageur pour équilibrer l'opération.

La responsabilité des études préalables

La nouvelle rédaction du Code de l'urbanisme a supprimé la disposition qui prévoyait que ces études préalables pouvaient être confiées à des SEM dans le cadre d'un contrat de mandat pour le compte de la collectivité locale. Désormais, rien n'interdit, dans la nouvelle rédaction de l'article L. 300-4 à un aménageur de réaliser ces études préalables dans le cadre du contrat de concession: le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

Cependant, une difficulté surgit: une collectivité publique doit avoir une connaissance minimale de la faisabilité d'une opération, de son coût et de ses conditions de réalisation avant de disposer des éléments lui permettant de comparer plusieurs offres. Certaines études préalables ne peuvent donc être réalisées qu'avant le choix du concessionnaire et doivent a minima comprendre: le périmètre et l'ampleur de l'opération, son programme, son coût estimatif, la qualité et la définition des ouvrages publics.

Dans le respect des principes d'égalité des concurrents devant l'accès à la commande publique, il apparaît désormais difficile pour un futur aménageur de conduire les études liminaires pour le compte de la personne publique: ce dernier serait alors favorisé car pouvant détenir des informations pouvant l'avantager vis-à-vis de ses concurrents. Pour limiter ce risque, elles devront donc être réalisées directement par la collectivité, soit en régie, soit par un marché de prestations à des bureaux d'études et devront permettre d'approuver, en cas de ZAC, le dossier de création. Elles seront en tout état de cause obligatoirement jointes au dossier de consultation remis aux candidats.