

# MAJORATION DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES CONSTRUCTIBLES (TFPNBC)

## 1 / PRÉSENTATION

Conformément aux dispositions du B du II de l'article 1396 du Code Général des Impôts (CGI), les communes peuvent par délibération, sous certaines conditions majorer la valeur locative cadastrale de certains terrains constructibles. Il s'agit d'augmenter la taxe foncière perçue par la collectivité sur les propriétés non bâties constructibles, par la majoration de la valeur locative servant de base au calcul de la taxe foncière.

Ce levier fiscal permet aux communes de lutter contre la rétention et la spéculation foncière en incitant les propriétaires à vendre leurs terrains nus constructibles par le biais d'une fiscalité désavantageuse rendant onéreux le fait de les garder.

## 2 / CHAMP D'APPLICATION

### Terrains concernés

Sont concernés, les terrains imposables à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, à savoir les terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées par un PLU lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les terres et terrains imposables sont listés à l'article 18 de l'instruction ministérielle du 31 décembre 1908. Il s'agit notamment :

- Des terres agricoles : terrains cultivés, prés, vergers, terrains occupés par des serres affectées à l'exploitation agricole, terrains boisés, marais ;
- D'autres terres : terrains à bâtir, terrains d'agrément, parcs et jardins, plans d'eau, terrains de golf sans constructions, mines et carrières, chemins de fer.

### Exonération de la majoration sur la TFPNBC

Les propriétaires de certaines propriétés non bâties bénéficient d'une exonération de cette majoration de la taxe foncière. S'il s'agit :

- De terrains appartenant aux établissements publics fonciers, à des sociétés détenues par l'Etat ou la CDC et chargées de valoriser le patrimoine immobilier de l'Etat ;
- De parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation. Le BOFIP précise qu'il faut entendre par parcelle supportant une construction « **l'ensemble des terrains contigus, situés dans une même section (cadastrale) et un même lieudit, appartenant à un même propriétaire et formant un tout dont l'indépendance est évidente en raison de l'agencement de la propriété** ». Le propriétaire d'un tel ensemble homogène s'acquitte de la taxe foncière sur les propriétés bâties et ne pourra être soumis à la TFNB ;

- De terrains classés depuis moins d'un an en zone urbaine/à urbaniser ;
- De terrains appartenant ou donnés à bail à une personne relevant d'un régime de protection sociale agricole et utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole.

### Dégrèvement de la majoration sur la TFPNBC

Les propriétaires ou usufruitiers de terres peuvent bénéficier sur demande d'un dégrèvement partiel ou total de cette majoration de l'impôt, sous certaines conditions.

- En cas d'obtention d'un permis de construire, d'aménager ou d'une autorisation de lotir au 31 décembre de l'année d'imposition ;
- En cas de cession du terrain faisant l'objet de la majoration avant le 31 décembre de l'année d'imposition.

## 3 / CALCUL DE LA MAJORATION

Sur délibération du conseil municipal, les terrains constructibles peuvent être soumis à une majoration de la valeur locative servant de base au calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Cette taxe est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux règles définies aux articles 1509 à 1518 A et sous déduction de 20 % de son montant.

L'article 1396 du CGI fixe la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles dans une fourchette comprise entre 0 et 3 €/m<sup>2</sup>. La valeur retenue sera unique pour une même commune. Cette majoration ne peut excéder 3% d'une valeur forfaitaire moyenne au m<sup>2</sup> définie par l'article 321 H de l'annexe III au CGI et fonction de la localisation géographique de la commune (cf. zonage de tension immobilière). Depuis le 20/07/2020, le plafond de majoration de la TFPNBC s'établit à 3€/m<sup>2</sup> en zones A et B1, 2,40€/m<sup>2</sup> en zone B2 et 1,14€/m<sup>2</sup> en zone C. En effet, la valeur forfaitaire moyenne au m<sup>2</sup> est fixée à 210 € en zone A, 110 € en zone B1, 80 € en zone B2, 38 € en zone C. Elle est définie par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, en intégrant une indexation sur l'indice des prix.

Sauf délibération contraire de la commune prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, la superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 m<sup>2</sup>. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire. Ainsi, les terrains de 200 m<sup>2</sup> ou moins ne sont pas concernés. Pour un terrain d'une surface supérieure, par exemple 1000 m<sup>2</sup>, la superficie prise en compte pour le calcul de la majoration n'est que de 800 m<sup>2</sup>.

La majoration sur la TFPNBC s'applique après réduction de la superficie de 200 m<sup>2</sup>, sauf si le conseil municipal décide de supprimer cette réduction. À noter que la commune peut également décider d'augmenter la superficie exonérée de majoration. L'abattement de 20 % de la TFPNB s'applique après ajout de la majoration.

## 4 / PROCÉDURE

Délibération du conseil municipal (compétence communale) pour instauration de la majoration de la TFPNBC. Cette délibération fixe la valeur forfaitaire au m<sup>2</sup> ainsi que la superficie retenue pour le calcul de la majoration et la liste des terrains concernés.

1 Cette délibération doit être adoptée avant le 1er octobre de l'année précédant l'année d'imposition et doit être notifiée par les services préfectoraux dans les 15 jours à l'administration fiscale.

2 Toute modification de la liste des terrains concernés (d'une année sur l'autre) doit être communiquée à l'administration des impôts avant le 1er octobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

## 5 / EVALUATION DE LA PROCÉDURE

Gain de fiscalité pour la commune.

Dispositif à lever quand les objectifs d'aménagement sont atteints.

+ Combinable avec d'autres taxes facultatives : le versement pour sous-densité, la taxe GEMAPI pour les territoires soumis à un risque inondation, la taxe spéciale d'équipement...

Outil coercitif souvent mal perçu car il peut engendrer une augmentation très conséquente de l'imposition.

- Risque de rupture d'égalité devant les charges publiques si la majoration est fondée sur des **critères jugés non objectifs ou rationnels ou en rapport avec le but de favoriser la mise sur le marché de terrains en situation de rétention foncière**.

Impossibilité de varier le montant de la majoration ou d'exonérer

## 6 / APPLICATION À L'ÉTUDE FONCIÈRE DE CHERBOURG

Cherbourg-en-Cotentin se situe en zone B2, par conséquent, la majoration de la TFPNBC ne pourra excéder 2,40€/m<sup>2</sup>.

Sites stratégiques compatibles avec cet outil : n°23-24-25

# ARRÊTÉ DE BIEN PRÉSUMÉ VACANT SANS MAÎTRE

## 1 / PRÉSENTATION

Conformément aux dispositions de l'article L1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), les communes peuvent incorporer des biens « présumés sans maîtres » à leur parc immobilier puisque ces derniers ne font l'objet d'aucune appropriation juridique. Ils peuvent donc être acquis par les communes. Néanmoins, les communes peuvent également renoncer à leur droit en transférant de plein droit ces biens à l'Etat ou au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Ce levier doit permettre de lutter contre la vacance de longue date en permettant à la commune d'acquérir des biens dont le propriétaire est inconnu, ce qui conduit à une situation de blocage du bien.

## 2 / CHAMP D'APPLICATION

### Biens concernés

Sont concernés : les biens dit « sans maître », dont le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans et pour lequel aucun héritier ne s'est manifesté.

Cette procédure peut également concerner les biens dont le propriétaire n'est pas connu. Ainsi, il peut s'agir de biens :

- Dont le propriétaire est inconnu (pas de titre publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou de titre au cadastre)
- Dont les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans par un tiers

### Mise en place d'une enquête préalable

Avant d'exercer leur droit de propriété sur des biens « sans maîtres », les communes doivent s'assurer après une enquête préalable que les biens sont effectivement des biens dit « sans maîtres ».

### Revendication du bien par les propriétaires

Lorsque la propriété d'un immeuble a été attribuée, dans les conditions fixées à l'article L.1123-3 du CG3P, à une commune, à un EPCI, ou, à défaut, à l'Etat, le propriétaire ou ses ayants droits ont la légitimité d'en exiger la restitution.

Toutefois, cette demande ne peut être réalisé si le bien a été vendu ou utilisé d'une manière s'opposant à cette restitution (c'est-à-dire s'il a été aménagé, notamment à des fins d'intérêt général).

### Durée de la procédure

Cette procédure se déroule sur une durée de 1 mois dans le cadre d'une procédure simple (dont le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans). Elle peut s'étaler sur une durée de 8 mois dans le cadre d'une procédure spécifique lorsque le propriétaire est inconnu ou lorsqu'il n'a pas payé ses taxes foncières depuis plus de 3 ans.

## 3 / MODALITÉS D'ACQUISITION

### A. Pour un bien dont le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans et pour lequel aucun héritier ne s'est manifesté (*durée de la procédure : 1 mois*) :

1. Une enquête préalable doit être effectuée afin de confirmer l'absence de propriétaire connu auprès : des services de l'Etat, des études notariales, des registres d'Etat civil, des enquêtes de voisinages, du services des Domaines, des services de l'enregistrement...
2. Délibération du conseil municipal autorisant l'incorporation du bien au sein du domaine communal
3. Procès-verbal affiché en mairie

N.B : Si la commune décide de renoncer, cette dernière doit demander un arrêté préfectoral constatant le transfert du bien « sans maître » dans le domaine de l'état.

### B. Pour un bien dont le propriétaire est inconnu ou disparu et qu'il n'a pas payé ses taxes foncières depuis plus de 3 ans (*durée de la procédure : 8 mois*) :

1. La Commission Communale des Impôts Directs (CCID) avertis la mairie sur le non-paiement des taxes foncières
2. Le maire prend son arrêté afin de constater que le bien est présumé vacant sans maître
3. Mise en place de mesures de publicité : publication et affichage, notification de l'arrêté du préfet, dans les cas où cela se justifie (au dernier domicile du propriétaire, aux habitants ou exploitants)
4. A l'issue d'un délai de 6 mois, si le propriétaire ne se fait pas connaître, le bien est alors présumé vacant
5. Une délibération du conseil municipal est actée pour l'incorporation dans le domaine communal dans les 6 mois après l'identification du caractère « sans maître » du bien
6. Arrêté du maire constatant l'incorporation du bien dans le domaine communal mis en place par le conseil municipal
7. Formalité d'enregistrement auprès du service des hypothèques

N.B : en cas de renonciation, une demande d'arrêté préfectoral constatant le transfert du bien dans le domaine de l'Etat doit être mise en place

## 4 / POINT DE VIGILANCE

- Dans le cas de **successions vacantes** dont le propriétaire est décédé depuis moins de 30 ans demeurent la propriété de **l'État**. Une succession est vacante lorsque le défunt ne laisse aucun héritier et aucun légataire, lorsque la totalité des héritiers a renoncé à une succession de moins de 30 ans, ou lorsque les héritiers connus ne se sont pas manifestés dans un délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession.
- Les successions dites « en **déshérence** » appartiennent à l'État, quelle que soit la date du décès des personnes considérées. Il s'agit de successions abandonnées et provenant de personnes ne laissant, à la date de leur décès, aucun héritier ou seulement des héritiers du degré non successible, et n'ayant pas consenti de legs universel. L'État effectue la gestion de la succession,

## 5 / EVALUATION DE LA PROCÉDURE

- + L'incorporation du bien dans le domaine communal est réalisé à titre gratuit
- + La commune à la possibilité de renoncer à intégrer le bien dans son domaine public
- L'opération peut devenir une lourde charge pour la commune si le bien est dégradé
- Le droit de revendication valable sur 30 ans dans le cas de la procédure d'un bien « présumé sans maître »
- Après l'incorporation dans le domaine public communal, cette dernière doit assumer les responsabilités liées au biens (entretien, taxes...)

## 6 / APPLICATION À L'ÉTUDE FONCIÈRE DE CHERBOURG

Sites stratégiques compatibles avec cet outil : aucun

# DÉCLARATION DE BIEN EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

## 1 / PRÉSENTATION

Afin de mettre fin à une situation de biens en état d'abandon manifeste, les communes ont la possibilité d'exproprier les propriétaires négligeant.

La procédure d'abandon manifeste de terrain est prévue aux articles L.2243-1 et suivants (articles ajustés par la loi dite « 3DS » de février 2022) du Code Général des Collectivités Territoriales de la manière suivante :

« Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste. »

## 2 / CHAMP D'APPLICATION

Le régime des biens en état d'abandon manifeste est une procédure permettant à la commune de déclarer en état d'abandon manifeste des immeubles, parties d'immeubles, terrains à l'abandon situés à l'intérieur du périmètre de l'agglomération d'une commune. Cette procédure est mise en place dans le but de faire prendre conscience aux propriétaires de l'état de leurs biens dans le but de l'améliorer. En plus des biens cités précédemment, depuis le 1er janvier 2006, les voies privées assorties d'une servitude de passage peuvent être intégrées dans cette procédure.

Depuis la loi dite « 3DS », un EPCI peut être désigné par le conseil municipal comme le bénéficiaire de l'expropriation, au même titre que la commune ou un organisme ou un concessionnaire d'aménagement (art. L.2243-3 du CGCT).

C'est une alternative à la législation sur les biens sans-maîtres, sur les biens vacants mais également aux procédures plus lourdes telles que la procédure d'expropriation.

Elle est particulièrement utile aux communes dépourvues de moyens pour lutter contre la multiplication des ruines et des biens en état d'abandon, notamment dans le centre urbain. Son principal intérêt est d'inciter fortement les propriétaires défailants, sous menace d'expropriation, à mettre fin à l'état d'abandon.

*NB : si une procédure de péril est engagée alors la procédure de parcelles en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre que si les conditions en sont remplies. Par exemple une procédure de péril peut être engagée parce qu'une maison, apparemment entretenue, menace en fait de s'effondrer car elle est infestée de mûrle. La procédure de parcelle en état d'abandon manifeste ne pourra être engagée que si la maison ne paraît manifestement plus entretenue (ex : carreaux cassés, jardin en friche...)*

## 3 / MODALITÉS D'ACQUISITION

### La constatation de l'état d'abandon manifeste

- Avant toute constatation sur l'état du bien qui va faire l'objet de cette procédure d'abandon manifeste, la commune se doit de mettre en place une recherche sur les différents propriétaires, titulaires de droits réels, autres intéressés...
- Ensuite, le maire doit constater, via un procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste du bien en question. Ce procès-verbal indique la nature des manquements du bien (bâtiment, voie, terrains...) auxquels il convient d'y remédier pour faire cesser cet état d'abandon manifeste.
- Une fois le procès-verbal effectué, celui-ci doit faire l'objet d'une mesure de publicité. Il doit être affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés par la procédure, il doit être notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels, et enfin, il doit faire l'objet d'une insertion dans 2 journaux locaux diffusés dans le département.
- Une fois le délai de trois mois passé, trois cas de figure sont envisageables pour la commune :
  - Le propriétaire ne se manifeste pas et la procédure se poursuit;
  - Le propriétaire réalise les travaux dans le délai des trois mois et met ainsi fin à l'état d'abandon manifeste et dans ce cas la procédure ne peut aboutir;
  - Le propriétaire fait part de son envie d'entreprendre les travaux et dans ce cas la procédure est interrompue en attendant que les travaux soient réalisés ou non.

### La procédure d'expropriation

Si les travaux n'ont pas été entrepris dans le délai de trois mois à compter de la mise en place du procès-verbal, la mairie peut ainsi engager une procédure d'expropriation dans les conditions prévues à l'article L.2243-4 du CGCT. Cette expropriation ne peut se faire que si la commune a un projet de construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations (art. L.2243-3 du CGCT).

Une procédure d'expropriation simplifiée est alors engagée et se déroule selon la voie habituelle : saisine du préfet pour la mise en place d'une déclaration d'utilité publique, signature de l'arrêté de cessibilité, saisine du juge de l'expropriation afin de prononcer le montant des indemnités.

### Jurisprudence

CAA Nancy, 27 juin 2013, « Mme A. c/ commune de Nancy », n° 12NC01541

Le tribunal administratif a donné raison à la mairie de Nancy qui avait déclaré l'état d'abandon manifeste d'un bien face à l'inertie de sa propriétaire à réaliser les travaux nécessaires malgré les demandes répétées de la collectivité. En effet, l'immeuble était dans un état avancé de dégradation, inoccupé et faisait l'objet d'actes de vandalisme.

## 4 / POINT DE VIGILANCE

- Le niveau de recherche sur les propriétaires doit être le plus fin possible afin d'éviter tout désagrément par la suite
- La procédure d'expropriation simplifiée, à l'inverse de la procédure d'expropriation, est une procédure menée sans enquête publique
- Il faut bien définir le projet en amont à l'aide d'une déclaration d'Utilité Publique afin de justifier l'expropriation
- En présence d'édifice menaçant ruine, la procédure de péril semble plus adéquate.

## 5 / EVALUATION DE LA PROCÉDURE

- + La commune a la possibilité de faire cesser l'état d'abandon en acquérant la parcelle au lieu de multiplier les arrêtés de péril et les dépenses d'entretien.
- La procédure est plus rapide qu'une expropriation classique car l'expropriation est simplifiée.

- Il faut identifier tous les héritiers, ou du moins pouvoir justifier la conduite de recherches approfondies. Cela prend du temps et a un coût.

## 6 / APPLICATION À L'ÉTUDE FONCIÈRE DE CHERBOURG

Sites stratégiques compatibles avec cet outil : n°16-17

# PERMIS D'INNOVER (OU PERMIS D'EXPÉRIMENTER)

## 1 / PRÉSENTATION

L'article 88 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) prévoit qu'à titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la promulgation de la présente loi, l'Etat, les collectivités territoriales ainsi que leurs groupements et les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, pour la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux, déroger à certaines règles en vigueur en matière de construction dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents auxdites règles.

Le permis d'innover s'applique alors dans le périmètre des opérations d'intérêt national (OIN) et, depuis la promulgation de la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), il s'applique également au périmètre des grandes opérations d'urbanisme (GOU) et des opérations de revitalisation de territoires (ORT).

L'objectif, est de permettre aux acteurs de la construction de déroger à certaines règles susceptibles de limiter la réalisation de ces projets. Néanmoins, ces projets devront répondre aux objectifs fixés par ces règles d'urbanismes, notamment en terme de stationnements par exemples.

## 2 / CHAMP D'APPLICATION

### • Bénéficiaires du permis d'innover

De nombreux acteurs publics, depuis la mise en place du permis d'innover, peuvent en bénéficier dont : l'Etat, les collectivités et leurs groupements, les organismes d'HLM, les sociétés d'économie mixte ainsi que les sociétés publiques locales.

La loi n°2018-727 du 10 août 2018 a étendu le permis d'innover aux personnes privées. Les maîtres d'ouvrages sont alors évoqués sans distinctions.

### • Secteurs concernés

Le permis d'innover s'applique dans :

- ⇒ Les opérations d'intérêt national (OIN);
- ⇒ Le périmètre des grandes opérations d'urbanisme (GOU);
- ⇒ Les opérations de revitalisation de territoires (ORT);
- ⇒ Le futur village olympique de Paris 2024.

## 3 / MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE

### • Etapes de la procédure

1- Le maître d'ouvrage trouve un organisme indépendant qui lui délivrera l'attestation qui lui permet d'affirmer que son projet est innovant dans sa conception et qu'il parviendra à obtenir les mêmes résultats que s'il avait suivi la réglementation en vigueur.

2- Le maître d'ouvrage fournit son dossier de demande à l'organisme indépendant

3- L'organisme indépendant analyse le dossier, et s'il valide la solution, il produit l'attestation d'effet équivalent grâce au site [www.demarches-simplifiées.fr](http://www.demarches-simplifiées.fr) et la fournit au maître d'ouvrage

4- Le maître d'ouvrage joint l'attestation à sa demande d'autorisation d'urbanisme

5- Le maître d'ouvrage trouve un contrôleur technique, si son opération n'en requiert pas déjà un ou s'il souhaite avoir un contrôleur spécifique à cette mission

6- Le contrôleur technique vérifie, au cours de l'exécution des travaux, que la mise en œuvre de la solution est conforme aux règles énoncées dans le dossier de demande d'attestation, validées et rappelées par l'attestation. Il délivre à la fin des travaux une attestation de bonne mise en œuvre de la solution d'effet équivalent.

### • Exemple de mise en œuvre :

- ⇒ Boîte aux lettres connectée (ensemble composé de petites boîtes privatives réservées au courrier, et d'autres plus grandes, mutualisées, connectées et sécurisées, dédiées aux colis )
- ⇒ Phyto-épurations
- ⇒ Logements adaptables (caractère évolutif et modulable des logements )
- ⇒ Recycler le béton (permet d'utiliser des granulats de bétons, issus des démolitions d'immeubles ou de sites industriels, pour la construction de bâtiments démonstrateurs )

## 4 / POINT DE VIGILANCE

- Bien définir la notion d'agglomération (pourtant très vague et peu documenté dans les textes de lois) en amont afin d'avoir la possibilité d'accueillir sur son territoire des programmes de permis d'innover.
- La validation de la solution d'effet équivalent est l'une des étapes centrales du projet et ne doit pas être négligé sans quoi le projet ne pourra voir le jour.
- Seules certaines procédures peuvent être mise en œuvre via le permis d'expérimenter afin de s'affranchir plus facilement des normes en matières de constructions : les permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable.

## 5 / EVALUATION DE LA PROCÉDURE

- + Permet de moderniser un territoire en dérogeant à certaines règles d'urbanisme
- + Permet d'avoir des innovations dans la ville afin d'y vivre mieux dans une optique de smart city
- Procédure temporaire et une fin programmée pour 2025
- Périmètres restreints à quelques opérations d'urbanismes (GOU, OIN, ORT...)
- Manque de recul possible sur certaines innovations

## 6 / APPLICATION À L'ÉTUDE FONCIÈRE DE CHERBOURG

Sites stratégiques compatibles avec cet outil : à définir au regard des particularités des programmes envisagés.

## 1 / PRÉSENTATION

L'appel à projets est une procédure dite « préparatoire » qui connaît un certain succès auprès des personnes publiques, en particulier les collectivités locales, puisqu'il s'agit d'impulser un projet en vue de la réalisation d'objectifs d'intérêt général sans pour autant soumettre ce projet aux règles contraignantes de la passation du droit de la commande publique et en faire supporter le coût par la collectivité.

L'appel à projets est une procédure qui permet à une collectivité de définir un cadre général, une thématique particulière tout en laissant aux porteurs de projets (acteurs privés, associations...) l'initiative de proposer des solutions. Avec ce dispositif, la personne publique invite des tiers à présenter des projets, pouvant répondre aux objectifs généraux qu'elle définit, tout en leur laissant l'initiative du contenu, de la mise en œuvre, et des objectifs particuliers qui y sont attachés. Les appels à projets visent à promouvoir l'expérimentation, la mise en réseau des acteurs et l'émergence de nouvelles pratiques.

La collectivité territoriale définit des objectifs, mais ne précise pas quantitativement et qualitativement ses attentes de façon à préserver le critère de l'initiative privée sans laquelle nous quittons le domaine des subventions pour celui de la commande publique. C'est également une alternative à l'attribution discrétionnaire de subventions publiques.

## 2 / NE PAS CONFONDRE

Si le terme d'appel à projets ne répond pas à une définition précise, ni à un encadrement spécifique, il en va différemment de celui de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). Depuis l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, l'AMI constitue en effet, si le pouvoir adjudicateur en décide ainsi, la première étape de certaines procédures de passation de marchés publics : en l'occurrence, l'appel d'offres restreint et la procédure concurrentielle avec négociation.

L'AMI est un mode de présélection de candidats, encadré par le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics. Le mécanisme peut être résumé ainsi : par un avis de pré-information valant avis de publicité, l'acheteur invite les candidats à manifester leur intérêt pour le marché identifié dans l'avis. Une fois l'acheteur prêt à engager la procédure de sélection, il demande aux candidats ayant manifesté leur intérêt de le confirmer par la remise d'une candidature, étant entendu que seuls les candidats ayant manifesté leur intérêt dans les conditions requises par l'avis de pré-information peuvent participer à la procédure de passation du marché considéré. La situation est d'autant plus délicate que les acteurs concernés utilisent souvent le nom d'AMI sans que cette appellation corresponde strictement à celle que lui confère désormais le droit de la commande publique. Il faut donc souligner l'importance qu'il y a pour les acteurs concernés à privilégier l'appellation d'appel à projets, plutôt que celle d'appel à manifestation d'intérêt, cette terminologie correspondant désormais à une situation juridique précise.

## 3 / POINTS DE VIGILANCE

Le dispositif d'appel d'offre permet de stimuler le secteur privé, mais le risque de requalification en marché public et ce que cela implique (notamment en termes de mise en concurrence) doit être pris en compte. Les personnes publiques doivent donc rester vigilantes. Deux critères sont à prendre en compte : l'initiative du projet et l'individualisation des prestations.

### Initiative du projet

Pour éviter une requalification en marché public, le projet doit émaner de la structure privée ayant participé à l'appel à projets. Autrement dit, la personne publique doit se contenter de définir un cadre avec une thématique et un objectif. Elle doit se limiter à impulser le projet. C'est à l'opérateur privé que revient la conception et la définition des prestations à réaliser et à financer.

Si, dans le cadre de l'appel à projet, la collectivité confie des travaux aux opérateurs privés, le risque de glissement juridiques et accru. L'appel à projet peut, sans nécessairement emporter une requalification en marché public, prévoir que le bénéficiaire de la cession devra réaliser certains travaux, lesquels pourront être définis par la personne publique. Toutefois, deux conditions cumulatives devront être respectées pour que contrat mixte envisagé ne soit pas soumis à l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 :

- La réalisation de travaux définis par la personne publique ne doit pas constituer l'objet principal du contrat: c'est bien la cession du foncier qui constitue l'intention première et principale de la personne publique, foncier sur lequel globalement le programme envisagé relève de l'initiative privée,
- Les travaux qui sont intégrés comme obligation à la charge du preneur doivent être objectivement inséparables de l'objet principal du contrat, lequel est la vente du foncier. Si cette condition n'est pas remplie, la conclusion du contrat devrait faire l'objet d'une mise en concurrence.

### Individualisation des prestations

Le deuxième critère est issu de la jurisprudence, le juge administratif va déterminer si la personne publique a cherché à satisfaire un besoin propre. En effet, il est évident que l'instigateur de l'appel à projet sélectionnera le projet qu'il considère comme étant le plus pertinent au regard des objectifs qu'il poursuit. Néanmoins, pour éviter une difficulté de requalification en contrat de la commande publique (marché de travaux, concession de travaux), l'instigateur de l'appel à projet ne doit pas contraindre l'initiative du porteur du projet, dans la conception et l'élaboration du projet, de telle sorte qu'il apparaîtrait finalement que l'objectif est de réaliser un projet immobilier, ou d'aménagement, qui a vocation à répondre au besoin propre de la personne publique. L'examen de la jurisprudence démontre que le contentieux en la matière est assez développé.

Par ailleurs, l'appel à projets ne doit pas satisfaire un intérêt économique propre de la collectivité, faute de quoi, la procédure devra être requalifiée en marché public.

## 4 / CLÉS DU SUCCÈS

**L'inscription dans un cadre juridique sécurisé.** Il est essentiel d'identifier les conditions à remplir pour prévenir le risque de requalification en contrat de la commande publique, voire en concession (cf. 2/ et 3/). Certaines « frontières » doivent être respectées pour éviter de rigidifier un dispositif dont l'intérêt est précisément la souplesse.

**La communication et la diffusion.** L'objectif est de communiquer de manière très large (mise en ligne sur les plateformes dédiées, communication presse, y compris à l'échelle nationale, réseaux sociaux...) pour faire connaître l'appel à projet porté par la collectivité, son contexte, ses conditions. Cette communication devra être menée auprès des partenaires institutionnels mais aussi privés, en amont et pendant toute la durée de dépôt des projets.

**Le renseignement pour lever les inconnus.** L'inconnu est l'ennemi du projet, aussi, il convient de fournir aux éventuels porteurs de projets toutes les connaissances possibles sur le site (études préalables, diagnostics techniques, projets passés ou déjà envisagés, environnement du site, aides financières et partenaires mobilisables...) pour que ceux-ci aient toutes les cartes en main pour proposer un projet pertinent.

**L'ouverture à l'innovation.** La singularité de l'Appel à Projet Urbain Innovant Réinventer Paris et sa réussite est liée à l'intégration d'un nouveau critère de choix des projets : l'innovation. Révélateur d'une ambition nouvelle, cet axe a par ailleurs permis de mobiliser de nouveaux acteurs autour du traditionnel trio promoteurs/architectes/bureau d'étude. Ainsi des start-up, des constructeurs, des opérateurs intervenant dans le champ de l'agriculture urbaine...et des futurs utilisateurs proposant des programmes innovants ont été mobilisés. Si cette ambition fondée sur l'innovation ouvre de nouvelles perspectives, rappelons toutefois que celle-ci est possible essentiellement pour des territoires dans lesquels le marché immobilier est très porteur, tant en termes de prix de sortie que de dynamique.

## 5 / EVALUATION DE LA PROCÉDURE

La collectivité définit des grandes orientations et objectifs mais le projet est porté par un ou plusieurs acteurs privés

+ Procédure ne relevant pas du marché public, et n'est donc pas soumise aux règles de publicité ou de mise en concurrence des offres

- La collectivité n'a pas le pouvoir sur le contenu du projet  
- Risque de glissement juridique vers la commande publique

## 6 / APPLICATION À L'ÉTUDE FONCIÈRE DE CHERBOURG

Sites stratégiques compatibles avec cet outil : n°4-8-12