Opération à Saint-Leu-la-Forêt

Acquisition du Volume Parking et du Volume Local

dans le cadre des dispositions du 2° de l'article R. 2122-3 du code de la commande publique

1. Les dispositions du 2° de l'article R. 2122-3 du code de la commande publique autorisent les acheteurs à « *passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables lorsque les travaux, fournitures ou services ne peuvent être fournis que par un opérateur économique déterminé* » pour certains « *raisons* », qui peuvent être « *techniques* ».

2. Au cas des opérations immobilières, le texte illustre cette possibilité en ces termes : « *Tel est notamment le cas 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 ajoute que « *le recours à un opérateur déterminé* (…) *n'est justifié que lorsqu'il n'existe aucune solution de remplacement raisonnable et que l'absence de concurrence ne résulte pas d'une restriction artificielle des caractéristiques du marché* ».

   Selon la doctrine, ce dispositif a été introduit pour sécuriser la pratique ancienne « *qui consistait de la part des personnes publiques à demander à un opérateur qui avait un projet de construction d'un immeuble de réaliser dans une partie de cet immeuble, un équipement public dont la localisation à cet endroit leur paraissait nécessaire (qu'il s'agisse d'une crèche, d'un commissariat, d'une antenne de service public, d'un parc de stationnement...) et de leur vendre cet équipement en concluant un contrat de VEFA* »[1].

3. Trois conditions sont donc posées : *indissociabilité*, *minorité* et *absence de solution de remplacement raisonnable*.

   Si ces conditions sont satisfaites, l'acheteur peut alors – et ce légalement – s'affranchir des règles relatives à la conclusion du marché public et contracter de gré-à-gré avec, non pas tout opérateur de son choix, mais celui que les raisons techniques préalablement identifiées auront désigné. Au cas d'une opération immobilière, il s'agit de l'opérateur qui développe le programme au sein duquel il est établi que l'ouvrage public considéré doit être implanté ou peut raisonnablement l'être : pour des raisons techniques, de nécessaire unicité de maîtrise d'ouvrage, de cohérence architecturale ou encore d'assurance, il ne peut être réalisé que *dans cet immeuble* et *par l'opérateur qui le développe*.

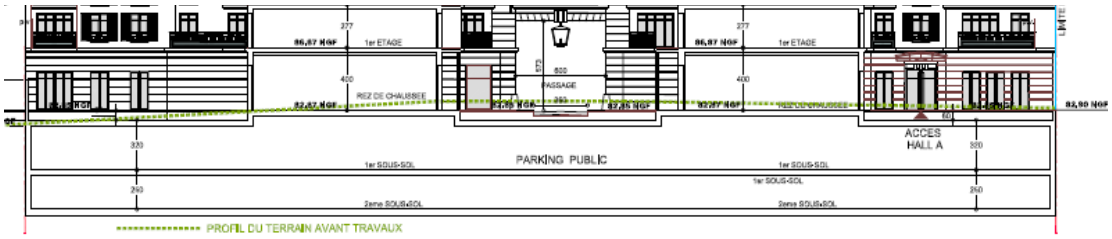
4. Au cas d'espèce :

   a) <u>L'indissociabilité :</u>

   Elle ressort de la configuration même du Volume Local : on comprend du projet de délibération qu'il sera implanté « *en rdc et r-1* » du bâtiment à réaliser par la SCCV Les Allées de Saint-Leu, et c'est confirmé par le plan en coupe versé au dossier de demande de permis de construire :

1 E. Fatôme, M. Raunet et L. Richer, *Le marché pour la réalisation et l'acquisition ou la location d'un ouvrage dans une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire – Nouveaux propos sur l'article 30-I-3°-b du décret du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics*, Contrats et Marchés publics n° 7, juillet 2017, étude 7.

Il en va de même du Volume Parking : il sera réalisé en infrastructure du bâtiment à construire, ce qui le rend par nature matériellement indissociable du reste de l'ouvrage, réalisé en superstructure, comme cela ressort encore du plan en coupe précité :

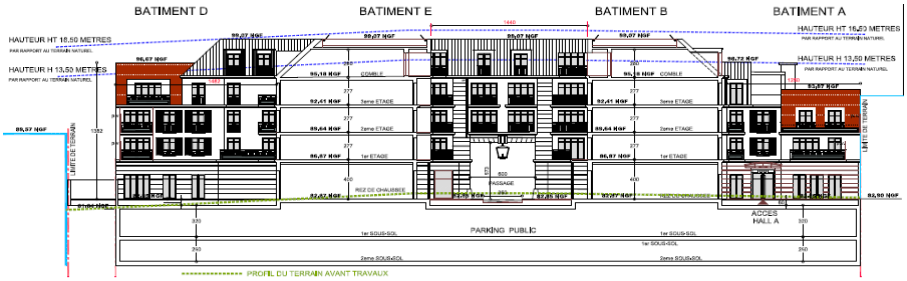


De fait, l'un comme l'autre de ces Volumes apparaît littéralement *encastré* dans le reste de la construction, dont chacun constitue un élément qui ne peut pas en être distingué, sauf bien entendu sur le plan juridique, par le jeu d'une division en volumes.

b) <u>La minorité :</u>

Toujours selon les termes du projet de délibération précitée, le Volume Local représentera environ 350 m² de surface utile, à comparer à la surface totale de 1.713 m² développée par le seul bâtiment G au rez-de-chaussée duquel son implantation est prévue.

Concernant le Volume Parking, prévu pour accueillir 83 places, son poids relatif reste minoritaire si on le compare au total de 286 places prévues (moins du tiers). Et il est *a fortiori* encore plus dilué si on compare, comme cela paraît tout à fait raisonnable et cohérent, les surfaces occupées par ces 83 places à la surface cumulée des éléments de programme en infrastructure desquels elles seront implantées, soit les bâtiments A, B, E et D :



c) <u>L'absence de solution de remplacement raisonnable :</u>

- <u>S'agissant du Volume Local :</u>

  Selon les termes du projet de délibération, l'objectif poursuivi est de « *reconstituer le local associatif Claire Fontaine* (…) *suite à la démolition du local associatif actuel* ». Il s'agit donc d'une reconstitution à l'identique, en termes de destination et d'usage en tout cas, d'un équipement historiquement mis à la disposition d'une association, l'association Claire Fontaine.

  La reconstitution du local *Claire Fontaine* au sein du programme a certainement du sens en termes de pérennité des habitudes des adhérents ou d'implantation appropriée dans cette partie-là du territoire communal. On peut relever par exemple que l'actuel local est à relative proximité de la mairie et qu'il est plus proche encore du syndicat d'initiative.

  L'acquisition de ce local-là selon cette modalité serait confortée si la Commune avait cherché à prendre à bail ou à acquérir dans ce périmètre du cœur de ville un local de substitution, mais sans y parvenir.

Elle le serait aussi si plus généralement, la Commune établissait ne pas être en mesure de reconstituer ce local ailleurs, au regard par exemple des fonciers disponibles dans le cœur de ville.

- S'agissant du Volume Parking :

Le plan de géomètre versé au dossier de demande de permis de construire montre qu'il existait déjà dans le secteur des emplacements de stationnement. S'ils n'étaient qu'une dizaine, ils n'en existaient pas moins et répondaient déjà donc à une demande de stationnement alors existante.

À cela s'ajoute que l'implantation, décidée par ailleurs, de la salle communale en reconstitution de l'ancien local associatif Claire Fontaine générera de nouveaux besoins de stationnement public qu'il faudra bien satisfaire, sans compter l'attractivité naturel de ce nouvel ilot, au-delà des seuls besoins de stationnement satisfaits par la SCCV Les Allées de Saint-Leu au titre de son permis de construire.

L'absence de *solution de remplacement raisonnable* sera encore plus confortée s'il était confirmé l'impossibilité, à tout le moins la quasi-impossibilité, de proposer cette capacité de stationnement à proximité, notamment faute de foncier avoisinant disponible pour accueillir un tel équipement. En ce sens, et même cela reste à documenter plus avant, l'examen de la situation sur *Google Maps* montre que l'environnement immédiat du projet est déjà totalement urbanisé, rendant de fait impossible la réalisation d'un ouvrage de stationnement d'une telle capacité.

*