



# L'article 22 de la loi relative au Grand Paris : vers l'urbanisme contractuel ?

L'article 22 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 instaure un dispositif contractuel spécifique pour la mise en œuvre des actions et opérations nécessaires à un contrat de développement territorial. Il s'agit en effet d'un contrat global, qui n'entre pas pour autant dans la catégorie des concessions d'aménagement ou des PPP.

Un observateur écrivait, à propos du Grand Paris : « A bien y regarder, il nous paraît possible de déceler, pour une fois, non pas seulement une volonté de conciliation mais également et surtout une « combinaison intelligente » des outils et des procédures. La construction juridique retenue par le législateur consiste, en effet, à utiliser le droit de l'urbanisme et le droit de l'environnement concomitamment dans un processus doublement restrictif. Par le droit de l'urbanisme, les communes, dont les territoires accueillent le projet urbain, sont soumises à certaines nouvelles servitudes d'urbanisme destinées à faire prévaloir le Grand Paris sur toute réglementation locale (...) »<sup>[1]</sup>.

À la base du projet, une volonté légitime de rendre Paris plus compétitive parmi les villes du monde. Permettre un développement coordonné des pôles économiques déjà existants, comme Saclay, ou en naissance pour la Seine-Saint-Denis, est le fondement de ce grand projet urbain et national. Un tracé de métro automatique est la fondation structurelle de ce projet novateur, et controversé à son lancement en 2008. En 2014, le succès désormais acté du Grand Paris va permettre la construction de gares à l'origine de nouveaux quartiers lesquels seront dans l'esprit des créateurs de nouveaux « centre-ville »<sup>[2]</sup> ou a minima de nouvelles zones de développement urbanistique de nature à remodeler les caractéristiques urbaines d'une agglomération.

Si le Code de l'urbanisme permet d'imposer des projets d'intérêt national (OIN, PIG notamment), le législateur, dans le cadre d'un État décentralisé, a imaginé des

## Auteur

### Carole Enfert

Avocat spécialisé en droit public/docteur en droit public

### Michel Paillot

Juriste

## Mots clés

Clause financière • Concession d'aménagement • Contrat de développement territorial • PPP

[1] Seydou Traoré, « La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris : mobilisation du droit de l'urbanisme et contreparties environnementales », *Environnement et développement durable*, août-septembre 2010, étude n° 19, p. 25.

[2] Sur cette question : Collectif SciencesPo - Société du Grand Paris « Une métropole démultipliée : vers une intégration sensible des quartiers de gare du Grand Paris », juin 2014 ; Atelier du Grand Paris, Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris, « Stratégie de développement des quartiers des gares du Grand Paris Express ».



dispositifs contractuels nouveaux et la loi apparaît comme une boîte à outils multiples. De nouveaux moyens juridiques ont été créés pour accompagner la construction de ces nouveaux quartiers permettant aux communes d'être maîtres de leur développement.

On pense immédiatement aux contrats de développement territoriaux (ci-après CDT)<sup>[3]</sup> ayant notamment pour objet de définir : « les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développements économique, sportif et culturel, y compris en matière d'économie sociale et solidaire, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles »<sup>[4]</sup> dans un périmètre géographique donné<sup>[5]</sup>.

Mais le CDT n'est pas l'outil contractuel unique pensé par les rédacteurs de la loi du Grand Paris.

L'observateur des outils juridiques du Grand Paris sera alerté rapidement par un dispositif particulier, lequel est défini à l'article 22 de la loi relative au Grand Paris de la façon suivante : « Pour la mise en œuvre des actions et opérations nécessaires à un contrat de développement territorial, les communes et les établissements publics concernés peuvent conclure, jusqu'à l'expiration de celui-ci, un contrat portant à la fois sur la conception du projet d'aménagement global, l'élaboration d'une proposition de révision simplifiée du document d'urbanisme et la maîtrise d'ouvrage des travaux d'équipement concourant à la réalisation du projet d'aménagement ». Ce dispositif contractuel est apparu dès la rédaction du projet de loi et ne sera plus remis en cause par la suite.

Cet article que peu ont lu précisément, et qui a connu très peu de débats au cours de la procédure parlementaire, a ainsi traversé les deux chambres pour demeurer en l'état dans la loi publiée. Inséré sur proposition de l'administration centrale, à la suite de la prise en compte de l'exigence d'un partenariat entre le local et le national, cet article n'a effectivement pas fait l'objet de discussions soutenues, un nombre réduit d'amendements ayant été déposé à l'Assemblée nationale, et ces amendements pouvant, au surplus, être aisément qualifiés de clarification et de coordination<sup>[6]</sup>.

[3] Pour une vision synthétique sur les CDT : Institut d'aménagement et d'urbanisme Ile-de-France - IAURIF : « Les CDT à l'heure du Grand Paris : une dynamique en marche » – Note rapide n° 650, mars 2014 ; C. Gallez et M. Thebert : « Les contrats de développement territorial (CDT) du Grand Paris : une négociation multi-échelles de l'articulation urbanisme-transport ? », Laboratoire Ville Mobilité Transports, mars 2014.

[4] Article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

[5] Le décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial prévus par l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris venant utilement en préciser le contenu.

[6] Pour une lecture du dossier législatif nous renvoyons au site internet de l'Assemblée nationale : [www.assemblee-nationale.fr](http://www.assemblee-nationale.fr) ou [www.senat.fr](http://www.senat.fr).

Telle est bien la caractéristique de l'outil contractuel proposé à l'article 22 de la loi relative au Grand Paris, lequel complète la contractualisation entamée à l'article 21 de ladite loi afférente au contrat de développement territorial, en instaurant un dispositif pouvant affecter le contenu même des documents d'urbanisme<sup>[7]</sup>. Très logiquement, ce nouvel outil dans la sphère contractuelle du droit de l'urbanisme marqué par son caractère global connaît un régime spécifique.

## Vers le recours à la contractualisation dans la planification urbaine du Grand Paris

Le principe est connu et peut s'exprimer de la sorte « le contrat demeure, en principe, étranger aux divers documents de planification urbaine ». Plus qu'un principe, on peut surtout évoquer l'existence d'une interdiction fondée sur l'impossibilité de « contracter sur l'exercice du pouvoir de décision en matière d'urbanisme »<sup>[8]</sup>, cette interdiction pouvant se fonder elle-même sur « l'interdiction faite à une autorité de police d'utiliser une technique d'ordre contractuel »<sup>[9]</sup> comme pour tout pouvoir réglementaire.

Il résulte de cette interdiction qu'une collectivité territoriale ne peut théoriquement pas recourir à un procédé contractuel qui serait de nature à lier sa compétence quant à l'expression d'une norme réglementaire, à savoir notamment s'engager sur la modification en un sens donné de son document d'urbanisme<sup>[10]</sup>. La sanction du non-respect de cette interdiction tient à la nullité de la convention passée et à la mise en cause de la responsabilité de la collectivité pour la souscription d'un engagement qu'elle ne pouvait prendre et qu'elle savait ne pas pouvoir prendre<sup>[11]</sup>.

[7] Certains auteurs évoquent alors une « exception à un principe ». J. Morand-Deville in *Urbanisme et Contrats publics : Les contrats publics dans la mise en place d'une opération d'urbanisme*, actes du colloque du 13 avril 2012 à l'université de Montpellier I sous la direction de Guylain Clamour et Philippe Terneyre, Editions du CREAM mai 2013 ou alors « Des innovations qui vont au-delà de l'objet traditionnel des contrats d'aménagement », S. Traoré, « La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris : mobilisation du droit de l'urbanisme et contreparties environnementales », *Environnement et développement durable*, août-septembre 2010, étude n° 19, p. 25.

[8] E. Fatôme, « L'urbanisme contractuel », *AJDA* 1983, p. 63.

[9] P.-L. Frier, « Contrats et urbanisme réglementaire : les obstacles juridiques », *DA* n° 3, mars 2005, étude 5 ; J-F Davignon, « L'utilisation du contrat en matière d'aménagement et de développement local », *Contrats et marchés publics* n° 5, mai 2007, étude 12.

[10] Pour être complet sur la question, on renverra aux nombreux exemples jurisprudentiels fournis par Etienne Fatôme et Pierre-Laurent Frier dans les articles précités.

[11] Y. Fernandez Garcia et B.-F. Macera, *La responsabilité administrative dans le contentieux de l'urbanisme*, L'Harmattan, 2006.



L'article 22 n'est pas précisément une exception à ce principe puisqu'il ne caractérise pas l'autorisation donnée par le législateur du Grand Paris à la mise en œuvre d'une planification par voie contractuelle. Toutefois, l'autorisation donnée alors par le législateur répond à une logique connue reposant sur l'idée selon laquelle la définition de solutions contractuelles intervient en théorie sur le fondement d'une habilitation législative, cette base légale étant réputée obligatoire afin qu'une personne publique puisse contracter en droit de l'urbanisme. La loi du Grand Paris est donc conforme à cette exigence, rejetant alors l'idée selon laquelle la « permission » de contracter résulterait de l'absence de texte venant l'interdire<sup>[12]</sup>.

Solution inédite et novatrice dont on ne mesure pas encore l'impact sur un plan opérationnel, elle s'avère surtout une solution pratique visant à permettre à l'aménageur d'exprimer directement son besoin, et à la norme d'urbanisme d'être le reflet le plus adapté possible à son besoin, tout en préservant les compétences de chacun.

Les solutions dégagées par les opérateurs concernés peuvent en effet être diverses, tant la rédaction retenue est ouverte sur le principe de la participation de l'aménageur à l'évolution du document d'urbanisme, étant uniquement précisé que ce dernier peut, au titre du contrat conclu participer, à « l'élaboration d'une proposition de révision ou de modification du document d'urbanisme ». On précisera toutefois, et c'est fondamental, qu'il ne peut que « participer » et non décider.

## La possibilité du recours à un contrat global dans l'aménagement du Grand Paris

C'est un contrat globalisant qui n'est ni une concession d'aménagement ni un partenariat public privé.

### Un caractère global

La logique de projet, soutenue par la loi relative au Grand Paris, a fait naître des outils juridiques correspondant au particularisme de la métropole parisienne, ainsi qu'à la finalité affirmée par le législateur qui est celui de la réalisation d'un projet urbain unique : « Le Grand Paris est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. Il vise à réduire les déséquilibres

[12] La doctrine rejette cette position en exprimant l'idée selon laquelle « l'habilitation légale semble la voie la plus sûre d'organiser en cette matière la collaboration avec le secteur privé ou l'externalisation des fonctions traditionnelles de planification, si la négociation doit aller au-delà de la préparation des décisions de l'administration elle-même et si l'on veut donner à ces conventions de véritables effets contraignants sur le principe et le contenu des plans et des permis », M. Pâques, « La contractualisation dans la planification et les autorisations » in *Les cahiers du GRIDAUH*.

sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national ».

Pour asseoir la réalisation de ce projet d'une ampleur exceptionnelle, le contrat de développement territorial (CDT), nouvel outil juridique, est créé afin de permettre la réalisation de « l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France » et contribuer « à la maîtrise de l'étalement urbain »<sup>[13]</sup>. De manière détaillée, l'article 21-II prévoit que le CDT « définit les modalités de mise en œuvre des objectifs » de l'article 21 précité, en précisant alors « les actions ou opérations d'aménagement ou les projets d'infrastructures nécessaires à la mise en œuvre des objectifs (...), ainsi que les conditions de leur mise en œuvre et l'échéancier prévisionnel de leur réalisation ».

Imaginé comme un outil opérationnel devant permettre la réalisation accélérée des projets urbains alors définis, le CDT ne pouvait s'accompagner que d'un contrat répondant au même particularisme, à savoir une visée opérationnelle globalisante forte marquée par la volonté de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement dans un délai réduit.

Le contrat défini à l'article 22 semble répondre à cet objectif puisque « pour la mise en œuvre des actions et opérations nécessaires à un contrat de développement territorial », il peut être conclu « un contrat portant à la fois sur la conception du projet d'aménagement global, l'élaboration d'une proposition de révision ou de modification du document d'urbanisme, et la maîtrise d'ouvrage des travaux d'équipement concourant à la réalisation du projet d'aménagement ». Ainsi, dans un même contrat, il pourra être confié à un opérateur unique le soin de concevoir un projet d'aménagement, de proposer toute modification des documents d'urbanisme applicables et de réaliser les équipements publics prévus dans ce projet.

Pour l'instant, la définition de ces solutions inédites reste à l'étude, et aucun acteur de l'aménagement n'a encore procédé à la diffusion d'un modèle de contrat pouvant être adopté et reproduit. Il est certain que la diffusion de ces modèles permettrait d'enrichir le débat et d'alimenter la réflexion juridique sur la structuration de ces contrats et sur la définition de leurs contenus.

### Le contrat article 22 n'est pas une concession d'aménagement

Il est tentant d'établir un parallèle avec les concessions d'aménagement, la plupart des modèles de traités de concession d'aménagement pouvant, à notre sens, être adaptés aux fins d'établissement d'un contrat répondant aux caractéristiques de l'article 22.

Le parallèle n'est pas critiquable puisqu'il est assez aisé de vérifier que l'objet de ces deux contrats est finalement similaire. À l'instar d'un contrat tiré de l'application de l'article 22 de la loi relative au Grand Paris, une concession d'aménagement peut donc (quasiment à

[13] C'est autour des CDT que doit s'articuler également la création du réseau du Grand Paris, ainsi que l'exprime l'article 1<sup>er</sup> de la loi.



l'identique) conférer à l'aménageur un rôle d'opérateur global avec des missions comparables<sup>[14]</sup>.

Il ne faut toutefois pas s'y tromper : le contrat défini à l'article 22 n'est pas une concession d'aménagement. Le législateur aurait pu opérer un renvoi aux dispositions applicables aux concessions d'aménagement afin de préciser le régime juridique du contrat qu'il venait de créer. Or, il n'a nullement effectué une telle démarche, préférant imaginer un contrat spécifique pour un objet spécifique. À ce titre, ce contrat devrait donc être préférentiellement envisagé comme un contrat *sui generis* au regard du droit de l'urbanisme.

Pour justifier le propos, on peut retenir que si le contrat comporte des similitudes avec la concession d'aménagement, il comporte tout aussi pareillement des éléments distinctifs lesquels le caractérisent encore plus sûrement. À la différence des concessions d'aménagement, il s'inscrit en tant que contrat subséquent d'un CDT, il participe à la conception d'un projet d'aménagement, et enfin il participe à l'évolution du document d'urbanisme.

### Le contrat de l'article 22 n'est pas un PPP

Si la ressemblance au contrat de concession ne peut être niée, la comparaison avec le PPP s'impose également. Une précision d'ordre législatif ou réglementaire permettrait ainsi de savoir si ce nouveau contrat ne participe pas à la genèse d'un nouveau contrat de partenariat lequel serait spécialement dédié à l'aménagement. L'activité urbanistique n'est effectivement pas imperméable à la mise en œuvre de contrats de partenariat<sup>[15]</sup>. Toutefois, les modèles contractuels existants s'avèrent inadaptés<sup>[16]</sup> ou d'une application trop restreinte<sup>[17]</sup>. Or, le nouveau contrat proposé pourrait se révéler comme étant à la fois adapté et d'une application conforme aux projets marquant le tracé du métro automatique<sup>[18]</sup>.

### Les éléments liminaires fournis par l'article 22 sur le régime juridique applicable

Pour autant que des incertitudes puissent exister quant au régime juridique applicable à un contrat tiré de

l'application de l'article 22, de par le caractère laconique de ce dernier, sa rédaction participe néanmoins à la définition du régime juridique applicable en fournissant des éléments de divers ordres :

- la définition de l'objet du contrat ;
- la définition des spécifications minimales à fournir aux candidats aménageurs au moment du lancement de la procédure de passation ;
- la définition des modalités d'indemnisation de l'aménageur en cas de résiliation du contrat.

Notre attention doit se porter sur les deux points suivants :

Il est tout d'abord intéressant de noter, concernant les modalités, qu'une limite est posée par l'article 22 laquelle porte sur la charge financière pouvant être supportée par l'aménageur quant à la réalisation des équipements publics inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

L'article 22 prévoit en ce sens que « Le contrat ne peut mettre à la charge du cocontractant que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ces besoins ». Il s'agit là, tout simplement, du rappel d'une règle élémentaire en matière de financement de l'aménagement, laquelle est déjà posée par exemple aux articles L. 311-4 et L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme et qui a fait l'objet de nombreuses applications jurisprudentielles<sup>[19]</sup>.

Sur la définition des spécifications minimales à fournir aux candidats aménageurs au moment du lancement de la procédure de passation, l'article 22 impose que « Pour la passation du contrat, les spécifications techniques formulées pour la définition des besoins comportent au moins le programme global de construction de l'opération d'aménagement avec une répartition indicative entre les programmes de logements, d'activité économique et la liste des équipements publics à réaliser ». On retrouve ainsi, pour la passation des contrats tirés de l'application de l'article 22, la même obligation que celle prévue pour la passation des concessions d'aménagement, les dispositions du code de l'urbanisme applicables à la passation des concessions d'aménagement<sup>[20]</sup> prévoyant en effet l'envoi, par le concédant aux candidats, d'un « programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ».

Il est à relever néanmoins que le législateur s'est montré plus précis dans ses exigences puisqu'il est spécialement indiqué que : « Le programme global de construction de l'opération d'aménagement doit tenir compte des programmes locaux de l'habitat, dès lors que ceux-ci ont été adoptés » et que « Les communes visées à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation ne peuvent conclure un tel contrat qu'à la condition que le programme global de construction de l'opération d'aménagement

[14] Sur cette question : X. Mouriesse et L. Le Corre, « Les nouveaux horizons de la concession d'aménagement », *Contrats publics - Le Moniteur*, n° 145, juillet-août 2014, p. 47.

[15] L. Lopes Martins, « Les partenariats public-privé », in *Les cahiers du GRIDAUH : La contractualisation dans le droit de l'urbanisme*, précité.

[16] A. Vandepoorter, « Concession d'aménagement ou contrat de partenariat », *Contrats publics - Le Moniteur*, n° 145, juillet-août 2014, p. 60.

[17] C. Enfert et M. Paillot, « Le recours au contrat de partenariat par la SGP pour la construction des pôles-gares : hypothèse réaliste ? », *RLCT* juin 2014, p. 31.

[18] Les gares, qui ne sont que la partie visible du réseau de transport public, constituent de fait un équipement structurant des territoires desservis. Elles permettront de renforcer l'effet de centralité par des constructions nouvelles à leurs abords immédiats, accélérant la valorisation des territoires et la création d'une ville plus compacte et plus intense ; C. Barbé, « Les gares du Grand Paris Express, des accélérateurs de projets urbains », *Revue Urbanisme* n° 382.

[19] Pour exemple : CE 23 décembre 2010, Société d'équipement du Biterrois et de son littoral, req. n° 307124 ; *BJDU* 1/2011, p. 51.

[20] Articles R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.



intègre une augmentation du pourcentage de logements locatifs sociaux au sens du même article L. 302-5 ».

De telles dispositions confirment la finalité poursuivie par les pouvoirs publics dans le cadre du Grand Paris, et notamment au travers de ces nouveaux contrats, à savoir un accroissement de l'offre de logements afin d'assurer une satisfaction des besoins en logements tels qu'identifiés dans les programmes locaux de l'habitat. L'usage du terme « tenir compte » traduit normalement l'exigence d'une simple compatibilité à l'instar du rapport de compatibilité défini au bénéfice du PLH avec le PLU. Mais sachant que le PLU dans lequel s'inscrit l'opération d'aménagement visée doit lui-même être compatible avec le PLH, cette rédaction traduit indirectement mais nécessairement un rapport de compatibilité que l'on pourrait qualifier de « renforcé ».

Enfin, sur la définition des modalités d'indemnisation de l'aménageur en cas de résiliation du contrat, il est prévu l'insertion dans le contrat d'une clause financière devant participer à la sécurisation des intérêts financiers de l'aménageur. Il est à cet effet prévu que : « Le contrat précise les conditions selon lesquelles, en cas de résiliation totale ou partielle à l'issue de la procédure de révision ou de modification du document d'urbanisme ou de l'enquête publique, les parties peuvent s'accorder, sans attendre la liquidation définitive du solde et l'indemnisation du cocontractant, sur le montant d'une provision dont elles acceptent le versement anticipé à ce dernier ».

Ce type de clause peut être qualifié de classique au sens où elle est désormais fréquemment insérée dans de nombreux contrats publics. Mais le fait pour le législateur de l'imposer permet utilement d'éviter les pressions qui peuvent parfois surgir de certaines collectivités désireuses que les contrats qu'elles concluent ne participent pas à une préservation des intérêts financiers de leurs cocontractants.

Ainsi le législateur a-t-il su imposer, au travers de la rédaction de l'article 22 de la loi relative au Grand Paris, un contrat expérimental au sens où le contrat alors défini apparaît être précurseur en raison de son objet global et novateur du fait de l'ouverture à la contractualisation de la planification urbaine.

Or, aujourd'hui, aucun contrat tiré de l'application de ces dispositions n'a encore vu le jour. La définition de son contenu ne pose pas de souci majeur, même si la nouveauté de son objet amène à faire preuve d'une certaine inventivité et d'une réelle technicité (au sens d'une maîtrise des outils contractuels de l'aménagement) dans le cadre de la définition des missions confiées à l'opérateur.

Pour les opérateurs, il est difficile de se satisfaire de conclusions recelant une incertitude sur la qualification juridique à donner, le contrat pouvant être « considéré comme relevant soit du Code de l'urbanisme (concession d'aménagement) soit du cadre dérogatoire instauré par la loi du Grand Paris (contrat *sui generis*) » et que « dans l'hypothèse d'un contrat *sui generis*, celui-ci doit être adossé à un contrat de développement territorial (CDT) et qu'il ne peut être passé que selon des procédures de

mise en concurrence conformes au droit interne et au droit européen »<sup>[21]</sup>. Dès lors, on comprend l'attente exprimée quant à une précision portant sur « la nature juridique des contrats de l'article 22 ainsi que leurs implications par rapport aux autres modes opératoires de l'aménagement »<sup>[22]</sup>.

La publication des directives marchés n'a pas modifié la grille d'analyse à reproduire reposant sur le fait que les contrats d'aménagement « constituent, selon qu'ils sont ou non au risque économique de l'opérateur, soit des marchés soit des concessions, et que constituant soit des marchés soit des concessions, leur passation doit, en vertu, des dispositions applicables ou, parfois, des principes généraux du traité, être précédée d'une procédure de publicité et de mise en concurrence »<sup>[23]</sup>.

Ainsi, une convention confiant à un tiers la réalisation d'une opération d'aménagement doit être qualifiée au niveau européen (dans le premier temps de la réflexion) de marché ou de concession et (dans le second temps de la réflexion), s'il comporte pour un objet une part prépondérante, de travaux ou de services. Le contrat de l'article 22 sera en fait une concession ou un marché selon les modalités constatées dans le contrat.

Concernant les contrats de l'article 22, se pose surtout la question de savoir quel sera le choix opéré à l'occasion de cette transposition pour définir les procédures de mise en concurrence applicables, à savoir si le gouvernement va vouloir procéder à la définition d'un régime applicable à la fois aux concessions d'aménagement et aux contrats de l'article 22, ou si le choix va se porter sur la définition d'un régime différencié. La question est également de savoir si le gouvernement se limitera à la transposition des directives ou si, par le truchement de cette transposition, il proposera la définition d'un régime juridique renforcé par rapport à celui existant.

Toutefois, la définition d'un régime renforcé à l'occasion de la transposition des directives répondrait au constat que nous faisons, et qui repose sur le fait que ce contrat reste pour l'instant un objet juridique purement théorique. En raison d'une absence de sécurité juridique, aucun opérateur immobilier n'a voulu s'engager alors que beaucoup sont convaincus du fait que ce contrat présente des avantages indéniables et des potentialités importantes afin de répondre au challenge de l'urbanisation du Grand Paris. Aussi, pour être pragmatique, si les opérateurs réclament de la sécurité juridique, il serait opportun que le gouvernement soit à l'écoute de cette demande et puisse y répondre positivement. La difficulté sera, pour le gouvernement, de savoir y répondre tout en conservant la souplesse actuelle de l'outil.

[21] Observatoire régional du foncier en Ile-de-France, « Groupe de travail : La relance de l'urbanisme opérationnel : quelles pistes d'innovation ? », p. 24.

[22] *Idem*.

[23] E. Fatôme, « Contrat et concurrence dans l'urbanisme », in *Les cahiers du GRIDAUH : La contractualisation dans le droit de l'urbanisme*, précité.

