

FICHE OUTIL

SEM ET SPLA

SEM ET SPLA

n°14

PORTÉE OPÉRATIONNELLE

Les Sociétés (Anonymes) d'Economie Mixte sont des sociétés anonymes créées par les collectivités locales ou leurs groupements. Elles disposent d'au moins sept actionnaires, dont l'un est obligatoirement une personne privée. Les collectivités locales doivent être majoritaires et détenir de 50 à 85% du capital.

Les Sem sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement et de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toutes autres activités d'intérêt général.

Leur champ d'action territorial n'est pas limité. Elles peuvent intervenir pour d'autres clients que leurs actionnaires ainsi que pour leur propre compte. Les collectivités locales ne peuvent leur confier des missions qu'au terme d'une mise en concurrence.

Les Sociétés Publiques Locales d'Aménagement (SPLA) ont été créées par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et modernisées par la loi du 28 mai 2010, (article L 327-1 du Code de l'Urbanisme). Elles constituent un nouveau mode d'intervention à la disposition des collectivités locales.

Ce sont des sociétés anonymes pouvant être créées par au moins deux collectivités locales, l'une des deux devant détenir plus de 50% du capital.

Elles sont compétentes pour réaliser toute opération d'aménagement (au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme), effectuer des études préalables et procéder aux acquisitions et cessions d'immeubles nécessaires à cette opération. Elles ont également la possibilité de procéder à des constructions ou réhabilitations immobilières.

Elles sont compétentes pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toutes autres activités d'intérêt général. Les collectivités titulaires peuvent leur déléguer leur droit de préemption et de priorité, ce qui leur permet donc d'agir par voie d'expropriation, mais dans le cadre des conditions fixées par convention avec l'un des membres.

Ces sociétés exercent leurs activités exclusivement pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres. Considérées comme des opérateurs internes, elles n'ont pas à être mises en concurrence par leurs actionnaires publics. Elles ont vocation à permettre aux collectivités locales d'optimiser la gestion de leurs services publics locaux.

Echelle de projet

- Grand territoire, ville, quartier.

Type de renouvellement urbain

- Requalification.
- Démolition-reconstruction.
- Intensification.
- Reconquête de friches.

Étape de l'AEU₂ concernée

- Toutes

DESCRIPTION

La personne publique ayant pris l'initiative d'une opération d'aménagement en confie l'étude et la réalisation à un aménageur public ou privé par un contrat de concession d'aménagement. Son contenu peut intégrer toutes études et missions nécessaires à l'exécution des travaux d'aménagement, mais pas les études préalables (études de conception urbaine) qui doivent faire l'objet d'un marché public spécifique concurrentiel. Le contrat doit préciser dès le départ si une participation financière publique est prévue.

Le droit de préemption et l'expropriation peuvent être délégués aux cocontractants privés.

La procédure de désignation de l'aménageur concessionnaire, qui varie selon que ce dernier assume ou non une part significative du risque financier de l'opération.

Le régime de dévolution des concessions d'aménagement a été précisé par les dispositions du décret du 22 juillet 2009, codifié aux articles R.300-4 à R.300-11-7 du Code de l'urbanisme.

Plusieurs procédures de passation des concessions d'aménagement ont été définies :

- une procédure pour les concessions supérieures à 5 150 000 € HT soumise au droit communautaire des concessions. Elle s'apparente aux concessions de travaux. Le concessionnaire doit assumer « une part significative du risque économique de l'opération » ;

- une procédure pour les « petites concessions » (montant des travaux est inférieur au seuil européen de 5 150 000 € HT) qui font l'objet d'une publicité et d'une procédure de mise en concurrence préalable adaptées ;
- une procédure dite simplifiée lorsque la participation financière du concédant est inférieure à 135 000 € HT et que les terrains susceptibles d'être expropriés, préemptés ou acquis du concédant représentent moins de 10 % des terrains inclus dans le périmètre de l'opération (par exemple, lorsque le titulaire est déjà propriétaire de plus de 90 % des terrains) ;
- une procédure assimilable aux marchés publics de travaux communautaires lorsque l'aménageur ne supporte pas le risque de l'opération. Le Code de l'urbanisme renvoie désormais à la procédure classique de l'appel d'offres (de droit commun et sans conditions), et à la procédure de dialogue compétitif (mais de manière exceptionnelle et à condition que la personne publique justifie être dans « l'impossibilité de définir seule et à l'avance les moyens techniques pouvant répondre à ses besoins ou d'établir le montage financier ou juridique du projet »).

Lien avec d'autres chapitres du cahier

- Reconfigurer la gouvernance avec les habitants.

Pour en savoir plus :

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, Concession d'aménagement. Guide des procédures de passation, 2011.