



## Les conventions de mandat d'aménagement

La convention de mandat vise à confier à un tiers une ou plusieurs missions permettant la réalisation de certaines études, travaux ou construction d'ouvrages et de bâtiments, voire l'achat et la revente de biens fonciers.

### 1. La convention de mandat : une troisième voie entre réalisation en régie et concession d'aménagement

Les collectivités territoriales peuvent réaliser elles-mêmes, en régie, leurs opérations d'aménagement ou décider de les faire réaliser par un tiers, avec un transfert de maîtrise d'ouvrage, notamment par une concession d'aménagement. Le mandat d'aménagement ouvre une troisième voie aux personnes publiques :

- en tant que **mandant** elles peuvent **conserver la maîtrise d'ouvrage** de certaines opérations d'aménagement,
- tout en les faisant réaliser en leur nom et pour leur compte par un tiers, le **mandataire**.

La personne publique reste maître de son projet : de sa conception à sa réalisation, il n'y a donc **pas de processus de « délégation »** comme en matière de concession d'aménagement.

Par exemple, le mandat d'aménagement permet à la collectivité de réaliser « en régie » une opération d'aménagement en ZAC. Le professionnel mandataire agit pour toutes les opérations définies dans le contrat de mandat, au nom et pour le compte de la collectivité, qui reprend dans sa comptabilité toutes les opérations réalisées. Il permet notamment au mandataire de procéder aux paiements des marchés ce que ne permet pas le mandat de droit commun défini par le code civil (voir Conseil d'État avis du 13 février 2007 n°373788). À l'inverse, dans le cas d'une gestion déléguée via une concession d'aménagement, la maîtrise d'ouvrage est transférée à l'aménageur concessionnaire qui réalise les opérations pour son compte et la collectivité n'enregistre comptablement aucune opération.

Le mandat d'aménagement en tant que tel n'est pas un outil nouveau, mais plusieurs évolutions législatives ont nécessité de reconsidérer l'ensemble de l'outil, notamment la réforme de 2005 sur les concessions d'aménagement et la réforme de 2011 sur les établissements publics d'aménagement et établissements publics fonciers, qui a supprimé l'article R. 321-20 du code de l'urbanisme définissant les modalités de conclusion des conventions de mandat d'aménagement.

L'article 167 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a ainsi donné une base légale à la **convention de mandat** d'aménagement et permet ainsi le maniement des fonds publics pour le compte de la personne publique sans risque de gestion de fait.

## 2. Les personnes concernées

**Le mandant** : l'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics.

**Les mandataires** : toute personne publique ou privée.

## 3. Les missions pouvant faire l'objet du mandat

**L'objet du mandat** est de confier à un tiers une ou plusieurs missions permettant la réalisation d'une opération d'aménagement, en tout ou partie.

**Trois types de missions** peuvent ainsi faire l'objet de manière isolée ou cumulative du mandat :

- **la réalisation d'études**, notamment d'études préalables nécessaires à une opération d'aménagement ;
- **la réalisation de travaux et la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature**, lorsque ces travaux ou constructions n'entrent pas dans le champ d'application de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée ;
- la conclusion de conventions de mandat dites « loi MOP » portent normalement sur la réalisation de tout ouvrage de bâtiment ou d'infrastructure ainsi qu'aux équipements industriels destinés à leur exploitation, dont les maîtres d'ouvrage sont publics ou assimilés : par exemple, la réalisation d'équipements publics ;
- les dispositions de cette loi ne sont pas applicables « aux ouvrages d'infrastructure réalisés dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté ou d'un lotissement au sens du titre premier du livre III du code de l'urbanisme » ;
- **l'achat et la revente de biens fonciers ou immobiliers** dans le respect de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. Le mandataire doit remplir les conditions exigées pour les professionnels de l'immobilier.

C'est pourquoi ces missions doivent être suffisamment définies pour permettre à l'organe compétent de prendre la décision en connaissance de cause et éviter que le mandataire excède le champ du mandat qu'a souhaité lui donner la collectivité.

## 4. Formes et modalités de passation

- **Une procédure préalable de mise en concurrence** : dans les conditions prévues par le code des marchés publics ou par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.
- **Une convention** entre le mandant et le mandataire doit être **écrite**.

## 5. Les obligations des parties

**Le contrat de mandat est soumis à l'obligation d'exécution personnelle** : le mandataire ne peut pas transférer ou sous-traiter sa responsabilité.

**Attention :** Le **mandat d'aménagement** est **incompatible** avec **toute mission de maîtrise d'œuvre, d'exécution de travaux ou de contrôle** qui serait exercée par le mandataire ou une entreprise liée, c'est-à-dire toute entreprise sur laquelle le mandataire peut exercer une influence dominante, ou inversement, ou qui est soumise à la même **influence dominante** que le mandataire (majorité du capital, majorité des voix).

## 6. Contenu et effets de la convention de mandat

La convention permet à la personne publique mandante de définir ses besoins, ses objectifs et ses contraintes dans l'opération visée ainsi que l'enveloppe financière dont disposera le mandataire. Il revient à la personne publique mandante d'assurer le financement de l'opération.

### Les dispositions obligatoires des conventions de mandat :

La convention de mandat doit fixer obligatoirement les conditions dans lesquelles le mandant (l'État, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics) exerce un **contrôle** des prestations d'études ou un contrôle technique des travaux ou assurent la direction technique des travaux et procèdent à la réception des ouvrages ou bâtiments. En effet, ces modalités permettent de déterminer les conditions dans lesquelles la personne publique **conserve la maîtrise d'ouvrage**.

Doivent ainsi être obligatoirement précisées :

- les conditions techniques, administratives et financières de la réalisation des prestations ou travaux du mandataire ;
- le contrôle et la direction technique des travaux.

### Les dispositions facultatives des conventions de mandat :

- **mise à disposition des fonds**

La convention de mandat peut fixer les conditions dans lesquelles l'État, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics, mettent à la disposition de la personne mandataire, publique ou privée, les fonds nécessaires ou procèdent au remboursement des dépenses exposées par elle. Dans ce dernier cas, la convention de mandat précise, s'il y a lieu, les garanties exigées.

**Ce point est important** : il permet également de décliner la possibilité de confier la gestion de fonds publics à un mandataire notamment privé.

- **conclusion des marchés publics**

La convention de mandat détermine les conditions dans lesquelles la conclusion des marchés publics peut être confiée au mandataire. Le mandataire peut être chargé de procéder, au nom et pour le compte de la personne publique, aux paiements afférents aux marchés nécessaires à l'exécution du mandat.

#### **À retenir**

- un mandat écrit
- au profit d'un mandataire public ou privé
- après une procédure de mise en concurrence (forme marchés publics ou ordonnance de 2005)
- pour des missions :
  - hors loi MOP
  - approche globale possible – de la conception à la réalisation d'une opération d'aménagement
- permettre à un tiers de gérer des fonds publics pour la réalisation d'une opération identifiée par la convention de mandat

#### **Les textes de références**

- code des marchés publics
- code de l'urbanisme
- Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi MOP)
- Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics
- Décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011 relatif aux établissements publics fonciers de l'Etat, aux établissements publics d'aménagement et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne

#### **Pour en savoir plus**

Conseil d'État avis du 13 février 2007 n°373788

Rapport du sénateur Eric Doligé sur « la simplification des normes applicables aux collectivités locales » de juin 2011.

**Contact :** Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires  
DHUP/ AD : [ad.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ad.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)