

IMAGINE AND DESIGN THE LEGAL FRAMEWORK FOR THE CITIES OF THE FUTURE: THE EXAMPLE OF MAURITIAN 'SMART CITIES'

By 2050, the proportion of the world's population living in urban areas is expected to reach 66% compared to 54% in 2014. This phenomenon of urbanization will be all the more significant in the least developed countries, for which the urban population will represent 50% in 2050 (currently 31%).

Unlike the richer countries, whose urban populations are expected to grow more moderately and which have strong existing infrastructure, developing countries will need to rapidly deploy new, efficient and flexible infrastructure to meet the demographic changes in their territories. Organisational, technological and societal changes towards more communicative and sustainable cities, based on new methods of urban spatial planning and management, can be a key lever to meet these challenges and make cities part of the response to climate change.

Planning efforts will therefore be essential to ensure the provision of essential services to populations, such as access to energy, water, waste treatment, housing, health and transport, while controlling the associated social and environmental impacts. Cities in developing countries will thus have to develop their skills on a wide range of issues.

In 2015, Mauritius launched the creation of more than fifteen new and intelligent city projects, mainly located around the island, i.e. on the periphery of the country's central urban corridor. The Smart City Scheme programme is the cornerstone of the government's strategy to position Mauritius as an innovative and pioneering island in new technologies while integrating the sustainable development dimension.

However, if we understand that the "intelligence" of these Smart Cities refers to the capacity of self-organisation of groups of inhabitants around shared functionalities and values, it is necessary to provide in advance for an appropriate legal framework, because these new cities, which will extend over several hundred hectares, will consist of land or buildings for common use and others for private use.

However, the provisions of the Mauritian Civil Code have so far proved insufficient to support the construction of such real estate complexes, which include private owners, companies and condominiums.

To meet this urgent need, the Mauritian government decided to use, through a call for tenders, a multidisciplinary team to develop a new regulatory framework for real estate groups in general, and co-ownership in particular, providing for the operation and management of the equipment needed to develop these future cities.

In January 2018, the Conseil supérieur du notariat and the Ordre des géomètres-experts proposed a team of experts composed of notaries, expert surveyors and academics to work with all Mauritian stakeholders (ministries and government agencies, local authorities, land, urban planning and real estate professionals) to create a genuine legal regime for sustainable urban housing developments.

When the work was returned to Port-Louis last July, the Mauritian government received a proposal to reform the provisions of the Mauritian Civil Code relating to condominiums, real estate complexes and the division into volumes, each accompanied by a kit of standard documents (regulations and condominium plans, methodology for calculating quotas, land association statutes, etc.).

Given the extraordinary diversity and scalability of the new urban modes brought about by the Smart City concept, the choice was made to provide for both "traditional" land associations and groups with

a broader scope and purpose, which could govern facilities belonging to several land associations. The main lines of the proposed reform are not totally innovative in the sense that the fundamentals of co-ownership law are maintained, but some developments are nevertheless emerging to meet the new challenges, taking into account existing law, its success and its good knowledge by practitioners.

To conclude their work, the CSN and the OGE put into perspective the future reforms to accompany the new Mauritian legal corpus of co-ownership, including the regulation of the professions of syndic, land administrator and real estate agent, the supervision of sales on plans and the definition of a statute for private roads for public use.

IMAGINER ET CONCEVOIR L'ENCADREMENT JURIDIQUE DES VILLES DU FUTUR : L'EXEMPLE DES 'SMART CITIES' DE L'ILE MAURICE

En 2050, la proportion de la population mondiale vivant en milieu urbain devrait atteindre 66% contre 54% en 2014. Ce phénomène d'urbanisation sera d'autant plus significatif dans les pays les moins développés, pour lesquels la population urbaine représentera 50% en 2050 (31% actuellement).

Contrairement aux pays les plus riches, dont la population urbaine devrait croître plus modérément et qui disposent de solides infrastructures existantes, les pays en développement vont devoir déployer rapidement de nouvelles infrastructures efficaces et flexibles pour répondre aux évolutions démographiques de leurs territoires. Les changements organisationnels, technologiques et sociétaux vers des villes plus communicantes et plus durables, s'appuyant sur de nouvelles méthodes d'aménagement et de gestion de l'espace urbain, peuvent constituer un levier clé pour relever ces défis et faire des villes une partie de la réponse au changement climatique.

Des efforts de planification seront donc indispensables pour assurer aux populations la fourniture de services essentiels, tels que les accès à l'énergie, à l'eau, au traitement des déchets, au logement, à la santé et aux transports, tout en maîtrisant les impacts sociaux et environnementaux associés. Les villes des pays en développement devront ainsi monter en compétence sur une large palette de problématiques.

L'île Maurice a lancé en 2015 la création de plus d'une quinzaine de projets de villes nouvelles et intelligentes, majoritairement positionnées sur le pourtour de l'île, donc en périphérie du corridor urbain central du pays. Le programme *Smart City Scheme* constitue la pierre angulaire de la stratégie du gouvernement qui a pour ambition de positionner Maurice comme une île innovante et pionnière dans les nouvelles technologies tout en intégrant la dimension de développement durable.

Cependant, si l'on comprend que « l'intelligence » de ces Smart cities renvoie à la capacité d'auto-organisation de groupes d'habitants autour de fonctionnalités et de valeurs partagées, il convient de prévoir préalablement un encadrement juridique adapté, car ces nouvelles villes qui s'étendront sur plusieurs centaines d'hectares seront constituées de terrains ou bâtiments à usage commun et d'autres à usage privatif.

Or, les dispositions du Code civil mauricien se révélaient à ce jour insuffisantes pour accompagner la réalisation de tels ensembles immobiliers qui comprennent aussi bien des propriétaires privés, des sociétés que des copropriétés.

Pour pallier à ce besoin urgent, le gouvernement mauricien a souhaité recourir, par voie d'appel d'offres, à une équipe pluridisciplinaire pour l'élaboration d'un nouveau cadre réglementaire des groupements immobiliers en général, et de la copropriété en particulier, prévoyant le fonctionnement et la gestion des éléments d'équipement indispensables au développement de ces futures cités.

Le Conseil supérieur du notariat et l'Ordre des géomètres-experts ont ainsi proposé en janvier 2018 une équipe d'experts composée de notaires, de géomètres-experts et d'universitaires, pour travailler, avec l'ensemble des parties prenantes mauriciennes (ministères et agences gouvernementales, collectivités locales, professionnels du foncier, de l'aménagement urbain et du secteur immobilier), à la création d'un véritable régime juridique des ensembles immobiliers urbains durables.

Lors de la restitution des travaux présentée à Port-Louis au mois de juillet dernier, le gouvernement mauricien a reçu en ce sens une proposition de réforme des dispositions du code civil mauricien relatives à la copropriété, aux ensembles immobiliers et à la division en volumes, accompagnées chacune d'un kit de documents types (règlement et plans de copropriété, méthodologie de calcul des quotes-parts, statuts d'association foncière, etc.).

Compte tenu de l'extraordinaire diversité et de l'évolutivité des nouveaux modes urbains induits par le concept de *Smart City*, le choix a été fait de prévoir aussi bien des associations foncières « classiques » que des groupements au périmètre et à l'objet plus vaste, susceptibles de régir des équipements appartenant à plusieurs associations foncières. Les axes de la réforme proposée ne sont pas totalement novateurs au sens où les fondamentaux du droit de la copropriété sont maintenus, mais certaines évolutions se font néanmoins jour pour répondre aux nouveaux enjeux en tenant compte du droit existant, de son succès et de sa bonne connaissance par les praticiens.

Pour conclure leurs travaux, le CSN et l'OGE ont mis en perspective les réformes futures pour accompagner le nouveau corpus juridique mauricien de la copropriété, parmi lesquelles la réglementation des professions de syndic, d'administrateur foncier et d'agent immobilier, l'encadrement des ventes sur plans et la définition d'un statut des voies privées à usage public.