Connaître et maîtriser les fondamentaux du projet d'aménagement

CAUE 83

Journée du 20 Octobre 2016

Patrice VIVIER – Société SAVILLE

Première partie

La notion d’opération d’aménagement

Le code de l’urbanisme

Article L300-1

Les *actions ou* ***opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain****, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels…….*

Le contenu d’une opération d’aménagement

Par référence à l’article L.300-1 du code de l’urbanisme et à la jurisprudence, on considère traditionnellement que l'existence d'une opération d'aménagement se révèle au regard d'un faisceau d'indices qui comprend notamment les éléments suivants :

- un objectif d’aménagement consistant à créer ou modifier un secteur urbain,
- la compétence de la collectivité qui en est à l'initiative,
- un périmètre et une action foncière (la recomposition parcellaire),
- la réalisation d'équipements de viabilité.
- La construction de « locaux privés » (logements, bureaux, ….)

La création de terrains aménagés

TERRAIN
A BATIR

AMENAGEUR

Dépenses	Recettes
Etudes préalables	
Acquisition des terrains	Cessions de charges foncières pour :
TRAVAUX : - Viabilisation - Equipement	- propriétés à usage privé
FRAIS ANNEXES - Frais financiers - Frais de gestion - Honoraires de gestion - Divers,.....	- propriétés à usage public

CONSTRUCTEUR

Dépenses	Recettes
Etudes préalables	
- Charge foncière - Frais annexes	
TRAVAUX : - Branchement - Construction	Prix de Vente ou
FRAIS ANNEXES - Frais financiers - Frais de gestion - Honoraires de gestion - Divers,.....	recettes locatives

COLLECTIVITES PUBLIQUES

Dépenses	Recettes
Etudes préalables	- Subventions nationales, autres
- Charge foncière - Frais annexes	
TRAVAUX : - Branchement - Construction	- Budget local
FRAIS ANNEXES - Frais financiers - Frais de gestion - Honoraires de gestion - Divers,.....	- Usagers

La diversité et la complexité des opérations d'aménagement

- **La complexité de l'opération se révèle à travers** :
  - les produits immobiliers et leurs conséquences en matière de création d'équipements publics
  - La maîtrise des sols : elle peut n'être que partielle.
  - La qualité des sols : elle constitue maintenant un élément essentiel des opérations

- **La diversité des opérations résulte** :

- Du fait qu'aucune opération ne ressemble à une autre
- Des limites de prestations entre acteurs, les périmètres opérationnels, la répartition des risques, … qui sont à définir dans chaque cas, la réglementation offrant de grandes souplesses

Deuxième partie

La compréhension des mécanismes économiques

Le prix de revient de l’opération d’aménagement

Le prix de revient des terrains équipés se caractérise par :

- une constitution sur le moyen et long terme (le prix de revient n’est connu qu’à la fin de l’opération)
- la nécessité des procéder à de nombreuses estimations (aux différents stades du montage de l’opération, du fait de la maîtrise partielle des données)

Il se confronte à la valeur donnée aux terrains par leurs acquéreurs

La logique des opérateurs

- Aménageur

- Promoteur

- Investisseur

- Les logiques de groupe

La valeur des produits des opérations d'aménagement le compte à rebours du promoteur

	Nbre m²	H.T	T.V.A	T.T.C
LOGEMENTS LIBRES	1190	6 247 500	1 249 500	7 497 000
LOGEMENTS DATION	p.m	p.m	p.m	p.m
COMMERCES	180	396 000	79 200	475 200
PARKINGS LGTS LIBRES	38	475 000	95 000	570 000
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (Pk compris)	510	1 450 237	79 763	1 530 000
TOTAL RECETTES		8 568 737	1 503 463	10 072 200
Acquisition parcelles A10, A258		1 627 500	325 500	1 953 000
Evictions locataires				
Frais sur acquisition		32 550	2 604	35 154
Taxes de raccordement		0	0	0
Redevance archéologique		5 476	0	5 476
Taxe Aménagement		68 451	0	68 451
Taxe Département		17 797	0	17 797
Taxe Région		13 690	0	13 690
TOTAL FONCIER		1 765 464	328 104	2 093 568
Travaux logements		3 060 000	612 000	3 672 000
Travaux commerces		180 000	36 000	216 000
Travaux parking		775 000	151 900	926 900
Imprévus		80 300	16 060	96 360
Architecte conception		216 671	42 467	259 138
B.E.T, suivi de chantier		192 596	38 519	231 115
Contrôle, SPS		96 298	19 260	115 558
TOTAL CONSTRUCTION		4 600 865	916 206	5 517 071
Frais de gestion		423 032	84 606	507 639
Commercialisation, publicité		358 749	71 750	430 499
Assurances		96 298	19 260	115 558
Divers		80 578	16 116	96 693
Frais financiers		302 166	0	302 166
TOTAL FRAIS DIVERS		1 260 823	191 731	1 452 554
TVA régularisation		0	67 421	67 421
TVA sur dation		0		0
TOTAL DEPENSES		7 627 152	1 503 463	9 130 615
MARGE		941 585	0	941 585

La valeur des produits des opérations d'aménagement : les comptes de résultat

Taux d'indexation annuel	1,80%									
DÉPENSES	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017-2022	2022	2023
Entretien et gros entretien				0	30 930	31 487	32 054		35 675	32 534
Charges récupérables				56 564	62 582	63 709	64 855		72 183	69 638
Gestion	0	0	0	25 319	25 775	26 239	26 711		29 729	27 112
Impôt foncier bâti		31 914	32 489	33 074	33 669	34 275	34 892		38 834	36 065
Vacances et Impayés (3 %)	0	0	0	9 754	10 710	10 902	11 099		12 352	11 861
Frais financiers emprunt	0	0	53 400	95 566	106 437	98 180	89 758		35 567	26 731
Remb. Emprunt	0	0	181 724	346 416	412 853	421 110	429 532		441 796	211 880
Frais financiers découvert	0	638	6 629	15 715	24 754	35 273	45 608		93 588	22 630
TOTAL DÉPENSES	0	32 553	274 242	582 407	707 710	721 175	734 509		759 724	438 451
RECETTES										
Cession immeuble	0	0	0	0	0	0	0		456 221	3 228 961
Loyers	0	0	0	325 141	356 983	363 409	369 950		411 747	395 360
Charges récupérées	0	0	0	54 867	60 705	61 797	62 910		70 017	67 549
TOTAL RECETTES	0	0	0	380 008	417 688	425 206	432 860		937 985	3 691 871
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-32 553	-274 242	-202 399	-290 022	-295 969	-301 649		178 260	3 253 420
RESULTAT D'EXPLOITATION CUMUL	0	-32 553	-306 794	-509 193	-799 215	-1 095 183	-1 396 832		-2 802 335	451 085

Fonds propres investis	4 000 000
Taux de rentabilité	1,05%
Valeur actuelle de la marge 2029	3 999 334

Troisième partie

Le rôle et l’implication de la collectivité

La préparation des opérations

Le PLU : le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La politique foncière : la Zone d'Aménagement Différée, la préemption, l'Etablissement Public Foncier

La stratégie financière : les équipements publics structurants

La réalisation du projet

la réalisation directe : les dépenses et recettes de l'opération d'aménagement sont inscrites dans les budgets de la collectivité et précisément identifiées

la réalisation directe sous mandat : la collectivité conserve la responsabilité financière totale, peut bénéficier d'apports de trésorerie de la part du mandataire

La réalisation du projet

La concession d'aménagement : le budget de la collectivité n'est plus impliqué que par les relations financières contractualisées avec l'aménageur.

Le transfert de risque : le traité de concession doit prévoir si l'aménageur assume ou pas un risque économique.

Le choix du concessionnaire : il s'opère après mise en concurrence sauf cas de contrat « in house » (avec SPL ou SPLA)

Quatrième partie

Le choix de la procédure

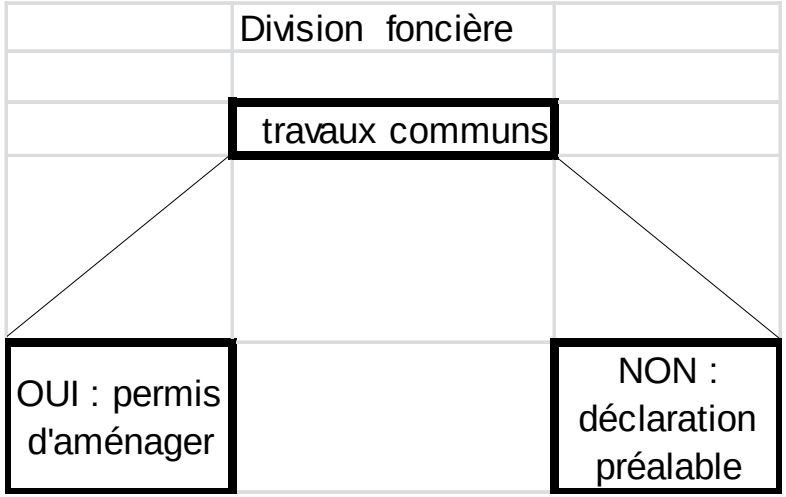
Les procédures d'aménagement
La Zone d'Aménagement Concerté

- **Le lancement de la concertation**
- **L'approbation du dossier de création.**
- **L'approbation du dossier de réalisation**
- **Le démarrage opérationnel** : règles d'urbanisme et désignation éventuelle d'un aménageur

- **Un délai de l'ordre de 18 mois, pas spécialement spécifique à la procédure proprement dite**

Les procédures d’aménagement
Le lotissement

- **article L. 442-1** :« *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis*. *… »*



Les procédures d’aménagement

Les divisions primaires

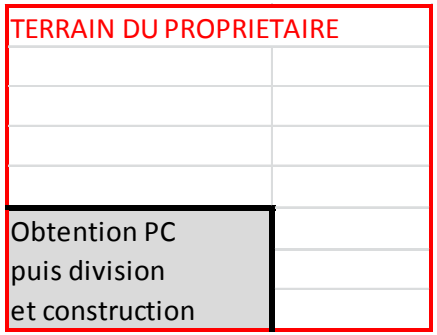
Ne sont pas soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager les divisions de terrains qui interviennent après qu’un permis de construire ait été obtenu sur une partie d’une propriété foncière (Cf. article R442-1 du code de l’urbanisme)

Le processus :

Le propriétaire autorise un opérateur à déposer un permis de construire (qui doit comporter plus d’une maison individuelle).

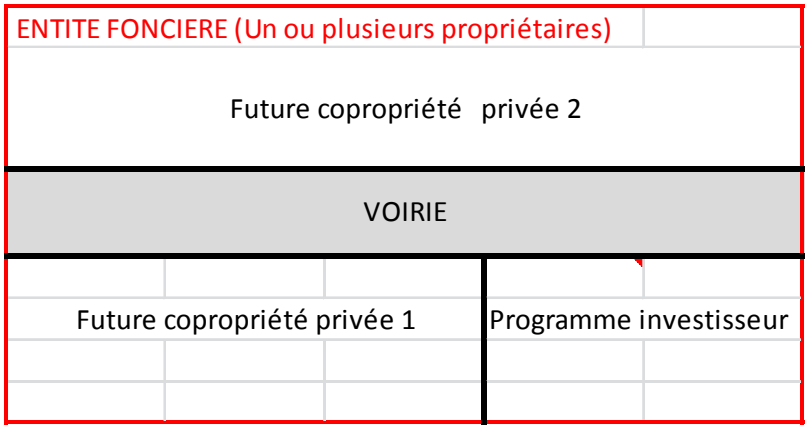
Le permis de construire est obtenu, purgé de recours.

Le terrain est divisé, la vente est faite, l’opérateur peut construire



Les procédures d'aménagement
Le permis de construire valant division

Un projet :



Un seul permis de construire (éventuellement par plusieurs opérateurs), une voie remise gratuitement à la collectivité après réalisation, selon des prescriptions inscrites dans l'arrêté de permis de construire

Les deux critères essentiels de choix

Les divisions foncières : pour les cas de multiples divisions d'une grande entité foncière, la ZAC constitue un outil préférentiel.

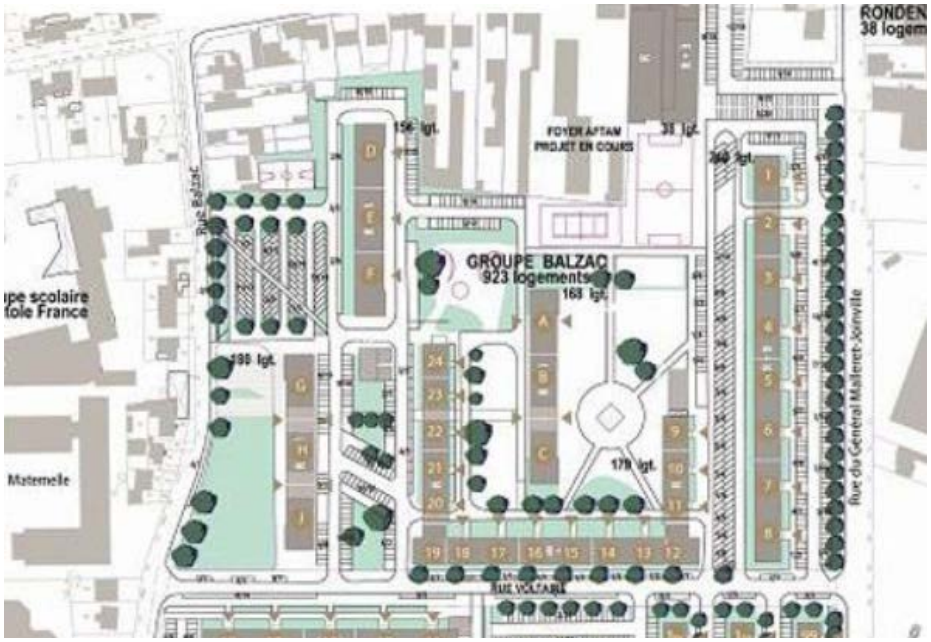
Le financement des équipements publics : en ZAC ce financement intervient à travers la cession des terrains, dans les autres cas (si la collectivité n'est pas propriétaire des terrains) il faut mettre en place un Projet Urbain Partenarial ou instaurer une Taxe d'Aménagement Majorée

Une analyse spécifique à chaque opération obligatoire, le nombre de combinaisons est très important

Un exemple : une réalisation avec déclaration préalable et divisions primaires

Projet

Situation initiale



Cinquième partie

La maîtrise du déroulement

Le stade du montage

La nécessaire définition du projet par la collectivité.

L’intérêt pour la collectivité d’être une force de proposition.

La nécessité de maintenir la concurrence jusqu’au choix définitif

Le stade du montage : les outils de maîtrise

Le traité de concession : l'identification des risques (risques économiques, techniques, juridiques), de leur partage en fonction des évolutions futures.

La promesse de vente : synallagmatique, unilatérale; les conditions suspensives.

La cohérence globale : l'articulation des documents contractuels (traité, promesse) et des documents réglementaires (PLU)

La maîtrise du déroulement

Les comptes rendus annuels d'activité : une obligation dans certains cas, un outil insuffisant.

La nécessité d'une anticipation : le report dans le temps du traitement de difficultés rendra ce traitement beaucoup plus délicat sur les plans contractuels, financiers et politiques.

Le contrôle de l’environnement de l’opération

Toute opération d’une certaine importance va générer des impacts sur son environnement immédiat, notamment par la valorisation qu’elle lui apporte

Le contrôle doit d’appuyer sur tous les outils disponibles:

- Droit de préemption
- Zone d’Aménagement Différé
- Taxe d’Aménagement Majorée
- Dispositions du PLU