



Encadrer un projet privé pour garantir le projet politique: la concession d'aménagement et autres outils

Intervenant : **Eric DUSSIER**
Communauté Urbaine de Strasbourg
Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat
Service Opérations d'Aménagement

Encadrer un projet privé pour garantir le projet politique: la concession d'aménagement et autres outils

Des modes opératoires :

- l'opération privée (avec ou pas cession de gré à gré du foncier)
- l'opération en régie
- l'opération concédée : loi du 20 juillet 2005

Des procédures d'urbanisme opérationnelles :

- la déclaration préalable
- le permis de construire individuel ou groupé
- le permis d'aménager : ZAC ou lotissement

Des objectifs:

- le foncier :
- volonté d'encadrer l'organisation de l'espace ou les règles de construction
- temps
- implication financière

Concession d'une opération d'aménagement à la CUS

0

2 cas de figure à la CUS selon la répartition de compétences :

- compétence communale : une mission d'assistance et d'harmonisation des acquis
- compétence CUS

à partir d' Octobre 2009

1

L' Etude de programmation élaborée par l'ADEUS

6 à 12 mois

- Diagnostic de l'existant et des besoins
- Définition des Ambitions urbaines, architecturales, environnementales
- Prise en compte des documents règlementaires (SCOT, PLU,...) et programmatiques (PLH, SOZHA,...)
- Calibrage de l'opération (logements, stationnements, réseaux)
- Impacts

2

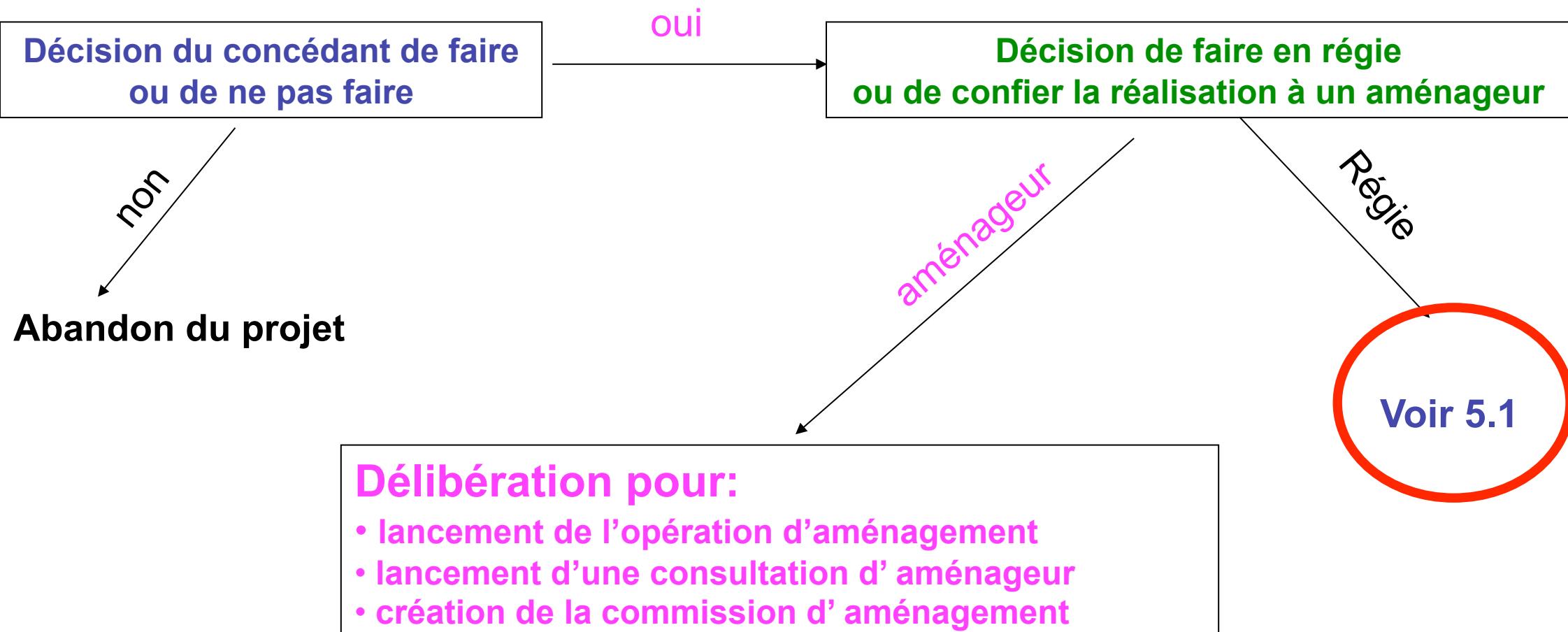
L' Etude de faisabilité élaborée par une équipe indépendante

3 mois

- Vérification de la compatibilité du projet avec les règles et normes en vigueur
- Vérification de la cohérence du plan masse avec les contraintes du site
- Vérification de la faisabilité foncière
- Vérification de la faisabilité technique du projet
- Vérification de la faisabilité financière du projet (Dépenses (foncier, travaux,...) et recettes (Nombre de logements, prix de charge foncière,...)

3 Les Décisions

1 mois



autour d' Octobre 2010

Concession d'une opération d'aménagement à la CUS

4 La Consultation

Elaboration du DOSSIER DE CONSULTATION

Documents constitutifs de la consultation:

- Avis de consultation
- Règlement de consultation
- Cahier de Descriptif des missions du futur aménageur
- Cahier des Charges élaboré sur la base des documents précédents (Etudes de programmation et de faisabilité) décrivant le projet, les enjeux et les objectifs

1 mois

Publicité (JOUE)

2 mois

Analyse des candidats et des offres sur la base de :

- leurs références et compétences
- leur note méthodologique (comment ils voient et vont faire le projet)
- Leur bilan et échéancier prévisionnel
- les conditions qu'ils fixent pour pouvoir réaliser leur projet (prix de sorties, rémunération, demande de participation communale, augmentation de la SHON prévue, etc...)

3 mois

Choix d'un aménageur par délibération du Conseil Municipal

1 mois

Signature d'un contrat de concession d'aménagement

(contractualisation des missions de l'aménageur et des conditions dans lesquelles sera réalisée l'opération)

1 mois

Total Consultation

Mai 2011

8 mois

Concession d'une opération d'aménagement à la CUS

5.1 La Concession d'aménagement en lotissement

Phase PREPARATION

Choix des hommes de l'art nécessaires: urbanistes, architectes, BET techniques, environnementaux,etc...

4 mois

Lancement acquisition du foncier amiable

Fouilles archéologiques, hamster

Phase AMENAGEMENT :

Lancement des études : avant-projet (AVP)

3 mois

Etablissement des dossiers administratifs (DUP, autorisation de lotir (DAL), loi sur l'eau, etc...)

6 mois

Elaboration du projet (PRO)

2 mois

Travaux d'aménagement :

Choix des entreprises

3 mois

Travaux d'aménagement (TA)

12 mois

Décembre 2013

Total Préparation et Aménagement 32 mois

Phase COMMERCIALISATION

Consultations de promoteurs, bailleurs sociaux, ... pour la construction des bâtiments

à partir du DAL

Commercialisation des parcelles individuelles destinées à des privés

à partir des TA

5.2

La Concession d'aménagement

Phase CONSTRUCTION :

à partir de 2014

Signature des actes de vente

Agrément des projets, suivi et contrôle des constructions sur la base de documents tels que le Cahier des Charges de Cession des Terrains –CCCT – qui fixe les conditions et contraintes constructives (engagements environnementaux, choix techniques, énergétiques et architecturaux,etc...)

24 mois / construction

Phase ACHEVEMENT



dernières constructions

Finitions des ouvrages

Contrôle des constructions réalisées

Solde des comptes (partage éventuel des bénéfices)

Remise des ouvrages publics à la collectivité ou l'organisme qui en a la gestion (commune, CUS, concessionnaires de réseaux, etc...)

Déroulement d'une opération d'aménagement

Grands principes

ZAC concédée

Point de départ : décision par délibération du conseil municipal d'engager la démarche projet

Octobre 2010

2011

5 mois

Lancement d'une concertation publique

8 mois

Approbation du dossier de création de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

6 mois

Choix d'un aménageur

15 mois

Approbation du dossier de réalisation de ZAC

5 mois

Début des travaux d'aménagement

11 mois

Début des travaux de construction des bâtiments

Lotissement concédé

Point de départ : décision par délibération du conseil municipal d'engager la démarche projet

8 mois

Choix d'un aménageur

15 mois

Début des travaux d'aménagement

11 mois

Début des travaux de construction des bâtiments

2012
2013
2014
2015

(DUP)

2015