



LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT



DÉFINITIONS

Concession d'aménagement

Contrat par lequel une collectivité confie à un tiers la charge de réaliser, sous son contrôle, une opération d'aménagement dont elle a pris l'initiative.

Opération d'aménagement

Zone d'Aménagement Concertée ou lotissement concédé en vue d'aménager un terrain ou de permettre des constructions.



Un projet d'aménagement dans une zone d'extension

POUR RÉPONDRE À QUELS OBJECTIFS DU SCOTERS ?

- > produire 4 000 logements par an
- > produire 800 logements aidés par an
- > produire 25% de logements intermédiaires
- > mettre en oeuvre la stratégie d'implantation des emplois et des activités
- > répondre aux besoins en équipements dans les bourgs centres

OBJECTIF

Permettre à une collectivité qui ne maîtrise pas le foncier de conserver la responsabilité globale de l'opération, notamment financière (elle bénéficie de l'excédent éventuel ; elle finance les déficits) et d'encadrer l'organisation de l'espace ou/et les règles de construction.

ACTEURS

- > une **commune** ou une **communauté de communes** (concédant). Elle délègue l'étude et la réalisation d'une opération d'aménagement.
- > un **aménageur public** ou **privé**, (concessionnaire). Il assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements et peut être chargé, par le concédant, d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

POUR QUELS PROJETS ?

- > réalisation de logements (lotissement ou Zone d'Aménagement Concertée)
- > maintien, extension ou accueil d'activités économiques
- > réalisation d'équipements collectifs en vue de développer les loisirs et le tourisme

LES ÉTAPES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

1 Passer la concession d'aménagement

• Une étude de programmation

Cette étude de programmation va permettre d'établir un diagnostic de l'existant et des besoins, de définir des ambitions urbaines, architecturales, environnementales, de prendre en compte des documents réglementaires (SCOT, Plan Local d'Urbanisme...) et programmatiques (Programme Local de l'Habitat, le Schéma d'Orientation des Zones d'HABitat...), de calibrer l'opération (logements, stationnements, réseaux) ainsi que d'évaluer les impacts.



Encadrer un projet privé pour garantir le projet politique.



L'avis de publicité publié au J.O.U.E

Lorsque le montant total des travaux nécessaires à la réalisation des équipements qui seront remis au concédant par le concessionnaire est égal ou supérieur à 5270000 € HT (valeur décembre 2009).



Habitat intermédiaire dans un lotissement

• Une étude de faisabilité

Il s'agit de vérifier la compatibilité du projet avec les règles et normes en vigueur, la cohérence du plan masse avec les contraintes du site, la faisabilité foncière, technique et financière du projet.

• Une délibération

La collectivité prend une délibération pour lancer l'opération d'aménagement, la consultation d'aménageurs et la création d'une commission d'aménagement spécifique.

• La consultation

- **monter le dossier de consultation** comprenant l'avis et le règlement de consultation, le cahier descriptif des missions du futur aménageur, le cahier des charges élaboré à partir des études de programmation et de faisabilité et décrivant le projet, les enjeux et les objectifs,

- **publier l'avis de publicité** précisant la date limite de présentation des candidatures et les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement projetée, dans un journal d'actualité local et dans un journal spécialisé dans les domaines de l'urbanisme,

des travaux publics ou de l'immobilier,

- **analyser au sein de la commission d'aménagement les dossiers des candidats et des offres** sur la base de leurs références et compétences, de leur façon d'envisager le projet, de leur bilan et de l'échéancier prévisionnel, des conditions qu'ils fixent pour pouvoir réaliser leur projet (prix de sorties, rémunération, demande de participation communale, augmentation de la SHON prévue, etc...),

- **prendre une délibération** entérinant le choix de l'aménageur,

- **signer un contrat de concession d'aménagement** précisant les missions de l'aménageur et les conditions dans lesquelles l'opération sera réalisée.

2 Mettre en oeuvre la concession d'aménagement

• **Choisir l'équipe de projet**, lancer l'acquisition du foncier amiable, mener les fouilles archéologiques et les études environnementales nécessaires.

• **Lancer les études liées à l'avant-projet, monter les dossiers administratifs** (DUP, autorisation de lotir, loi sur l'eau etc.), **élaborer le projet, choisir les entreprises** qui réaliseront les travaux d'aménagement et **réaliser** les travaux.

• **Réceptionner** (concédant) et **retrocéder** (le concessionnaire au concédant), les espaces ouverts au public ou les équipements réalisés.

• **Commercialiser** ce qui implique la consultation de promoteurs, de bailleurs sociaux en vue de construire des bâtiments, la commercialisation des parcelles ou lots destinés à des projets individuels, collectifs, privés ou publics (dans le cas d'une concession d'aménagement de lotissement) et la signature des actes de vente.

• **Agréer** les projets, **suivre** et **contrôler** les constructions.

• **Parachever** les finitions des ouvrages, **contrôler** les constructions réalisées, le solde des comptes (partage éventuel des bénéfices), **remettre** les ouvrages publics à la collectivité ou à l'organisme qui en a la gestion.

Credit photo : Adeus

Conception graphique : www.ratatam.com

