

MODALITÉS DE MONTAGE D'OPÉRATION

3 grandes étapes pour cadrer le montage de l'opération de l'ex-CHOG

3 OBJECTIFS en matière de montage d'opération

1 VÉRIFIER LES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES AUQUEL LE PROJET PEUT ÊTRE SOUMIS



Quels sont les grands critères permettant de soumettre le projet à une évaluation environnementale?

Quels sont les différents types d'évaluation environnementales?

Le projet nécessite-il une évaluation environnementale?

2 DÉFINIR LE MONTAGE GLOBAL DE L'OPÉRATION

Pour le définir, plusieurs questions sont à poser :



Qui porte le projet?

Qui finance le projet?

Qui détient la propriété du foncier? Du bâti?

Qui supporte les risques liés à la réalisation du projet?

Plusieurs outils permettent de s'adapter à chaque cas de figure :

ZAC

MANDAT

CONCESSION

RÉGIE

**PERMIS DE CONSTRUIRE
VALANT DIVISION**

3 DÉFINIR LE MONTAGE DE LA PROGRAMMATION



HÔTEL

Qui gère l'hôtel?

Quels critères pour sélectionner un porteur dans le cadre de l'AMI?

Qui détient les murs à terme?



RESTAURAT°

L'offre de restauration est-elle intégrée ou non à l'hôtel?

Quel type d'offre?

Combien de restaurants?



COMMERCES

Quel type d'offre?

Quel fonctionnement avec la foncière Saint-Laurent Cœur de ville?

Quelle procédure pour trouver des porteurs de projet?



LOGEMENTS

Quel type d'offre?

Quel opérateur?

Quel fonctionnement vis-à-vis de cet opérateur?

...



BAT. CLASSÉS

Maison des projets, quelle programmation?

Ancienne pharmacie?

Ancienne morgue?

...



ESPACES URBAINS

Quelle occupation?

Comment permettre l'installation de terrasse?

Le stationnement, public ou privé?

...

1 | VÉRIFIER LES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES AUQUEL LE PROJET PEUT ÊTRE SOUMIS



Qu'est-ce qu'une autorisation environnementale ?

L'autorisation environnementale est un outil de simplification permettant de rassembler, en une seule procédure d'autorisation, plusieurs procédures auxquelles un projet peut être soumis dans divers champs environnementaux (eau, risques, énergie, paysage, biodiversité, déchets...).

Cette autorisation unique, créée en 2017, rassemble, en particulier autour de la procédure d'autorisation loi sur l'eau ou ICPE, les éventuelles autres autorisations entrant dans le champ de la protection de la nature, dès lors qu'elles relèvent de la compétence de l'État (autorisation de défrichement, autorisation au titre du code de l'énergie...). Elle permet d'instaurer une procédure intégrée qui, à l'appui d'un **dossier unique et d'une instruction unifiée**, conduit à une **décision unique du préfet de département**.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation environnementale est le préfet de département.

La procédure d'instruction se déroule en **trois phases** (articles L. 181-9 et L. 181-10 C. Env.) :

1

PHASE D'EXAMEN

(le préfet de Département consulte les services intéressés)

2

PHASE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

(obligatoire lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale)

3

PHASE DE DÉCISION

LA PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (ETUDE D'IMPACT)

(art. L.122-2 du CE et art. L.214-1 du CE)



Qu'est-ce que l'évaluation environnementale ?

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- **L'élaboration d'un rapport des incidences sur l'environnement** (= étude d'impact) par le maître d'ouvrage du projet ;
- **La réalisation des consultations prévues**, notamment la consultation de l'autorité environnementale qui rend un avis sur le projet, la consultation des collectivités intéressées par le projet et l'enquête publique. En effet, le fait que l'opération soit soumise à évaluation environnementale induit qu'elle est également soumise à enquête publique (article L. 123-2 C. Env.).
- **L'examen par l'autorité autorisant le projet** des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

L'étude d'impact désigne à la fois une démarche et un dossier réglementaire. Elle doit répondre à 3 objectifs :

- **Aider** le MOA à concevoir un projet respectueux de l'environnement
- **Éclairer** l'autorité administrative sur la nature et le contenu de la décision à prendre
- **Inform**er le public et lui donner les moyens de jouer son rôle de citoyen

En vertu de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, dès lors qu'un projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il peut être soumis :

- Soit à **évaluation environnementale systématique** ;
- Soit à « **examen au cas par cas** », réalisé par le préfet de région (DREAL), à l'issue duquel ce dernier décide si le projet doit ou non être précédé d'une évaluation environnementale.

➔ Afin de déterminer si le projet est soumis à évaluation environnementale ou à examen au cas par cas, il faut se reporter à **l'annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement**.

Si examen au cas par cas* = obligation de faire la demande d'examen (Cerfa n°14734*03) qui doit décrire le projet et les incidences éventuelles de celui-ci sur l'environnement. Un plan du projet doit également être joint à la demande.

➔ **Obligation ou dispense d'évaluation environnementale** (étude d'impact)

➔ **Peut être soumis à l'autorisation environnementale** (voir infra)

MODALITÉS DE MONTAGE D'OPÉRATION

Procédures réglementaires et environnementales

Règle des études d'impact au cas par cas (R122-2 du code de l'environnement, annexe):

Quand le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale dite « systématique » (au regard de critère précis nécessitant notamment une modification du PLU, ce qui n'est pas le cas du projet de l'ex-CHOG), le projet peut tout de même être soumis à une **évaluation environnementale dite « au cas par cas »** si le projet coche un ou plusieurs critères énumérés dans le tableau d'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement.



Critères de l'évaluation environnementale (ou étude d'impact) au cas par cas qui concerne le projet d'aménagement de l'ex-CHOG

Le projet est soumis à cette évaluation si :

Travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000 m²

Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure ou égale à 10 000 m²

Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus

Le projet du CHOG :



Surface totale bâtie du projet env. 7 000 m² sdp



Surface totale de l'assiette > 3ha



27 places de stationnement au sein du périmètre de projet (à destination des clients de l'hôtel) + 22 places mutualisables

Selon l'article R122-2 du code de l'environnement, **le projet de l'ex-CHOG ne présente aucun critère le soumettant à l'évaluation environnementale au cas par cas**

2 | DEFINIR LE MONTAGE GLOBAL DE L'OPÉRATION

Deux **outils d'externalisation** permettant à la ville de faire réaliser le projet d'aménagement :



LA CONCESSION : Article L300-4 du code de l'urbanisme

La concession d'aménagement est un contrat entre une personne publique (le concédant) et un aménageur public ou privé (le concessionnaire). Par ce contrat, la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur public ou privé.

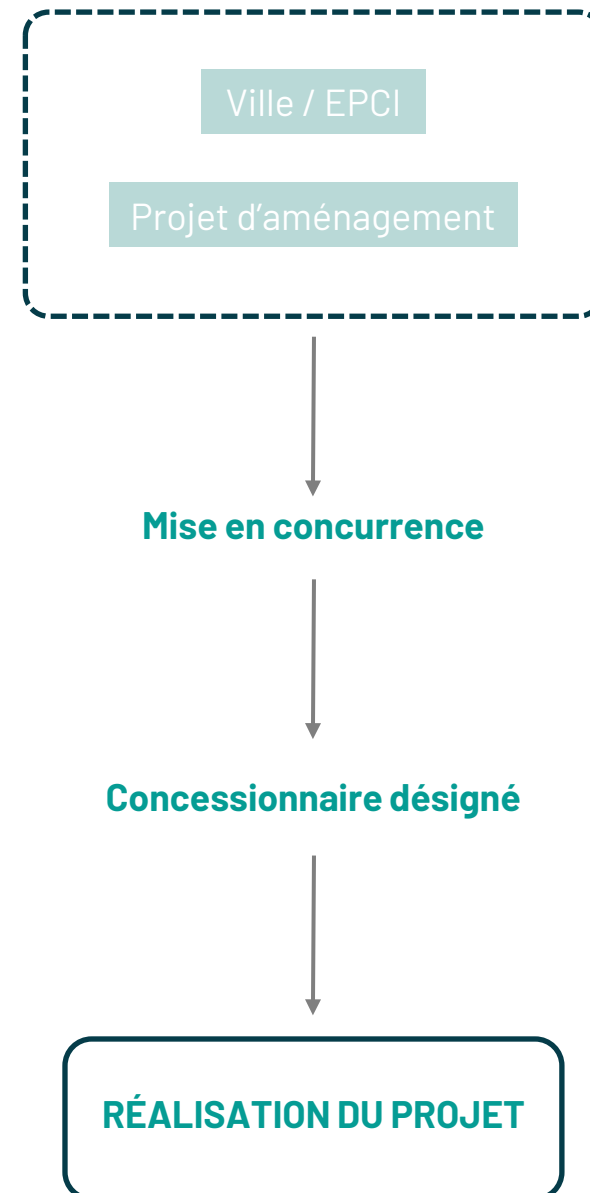
L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder à toute personne y ayant vocation la réalisation d'opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme (opérations ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques...).

Dans ce cadre, le concessionnaire(en particulier) :

- assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution ;
- peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption ;
- procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Le traité de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment l'objet du contrat, sa durée et les conditions de son éventuelle prorogation ou sa modification...

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.



LE MANDAT: Article L300-3 du code de l'urbanisme

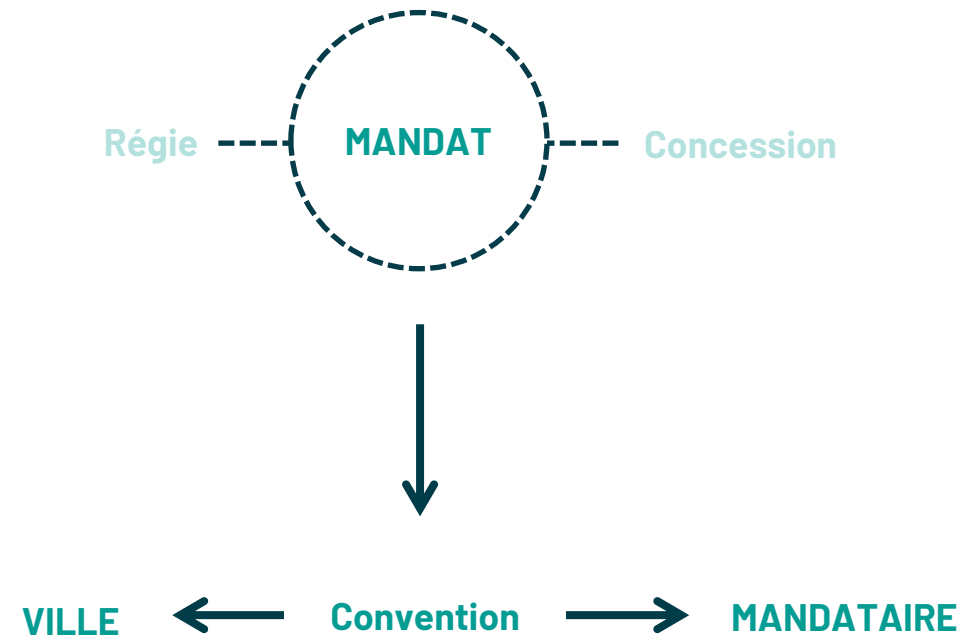
Montage intermédiaire à mi-chemin entre l'externalisation (concession) et la régie totale, le mandat d'aménagement vise à confier à un tiers une ou plusieurs missions permettant la réalisation de certaines études, travaux ou construction d'ouvrages et de bâtiments, voire l'achat et la revente de biens fonciers.

Le mandat d'aménagement permet à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics de confier à une personne publique ou privée (le mandataire) le soin de faire procéder en leur nom et pour leur compte :

- à la réalisation d'études, par exemple des études préalables nécessaires à une opération d'aménagement ;
- à la réalisation de travaux et la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature, tant que ceux-ci n'entrent pas dans le champ des dispositions relatives à la maîtrise d'ouvrage publique (MOP) ;
- et/ou à l'achat et la revente de biens fonciers ou immobiliers (dans le respect des dispositions réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce).

Le mandat fait l'objet d'une convention écrite (la convention de mandat) entre le mandant (État, collectivité, établissement) et le mandataire.

Il est établi dans le respect des conditions prévues par le code de la commande publique.



MODALITÉS DE MONTAGE D'OPÉRATION

Tableau comparatif

Typologie de procédure	Mandat	Concession sans transfert de risques	Concession avec transfert de risque
Gestion des risques économiques	100% personne publique (gestion financière directe)	100% personne publique (gestion financière par le concessionnaire). Un intéressement au résultat du concessionnaire est envisageable. Fort besoin de contrôle financier.	Partagé : le résultat est pris en charge par le concessionnaire, qu'il soit positif ou négatif. Un partage du bénéfice est envisageable suivant négociation. Des participations d'équilibre peuvent être nécessaires pour rendre attractif un bilan négatif. Besoin de contrôle un peu moins important
Type de contrat	Marché public (partie marché du CMP / rémunération du concessionnaire sur prestation / désengagement moyen de la personne publique / détermination précise du besoin à prévoir / peu de marge de négociation du contrat en phase de passation)	Contrat hybride (partie marché du CMP / rémunération du concessionnaire sur prestation / désengagement moyen à fort de la personne publique / nécessité de détermination moins précise du besoin / contrat négociable en phase de passation)	Concession (partie concession du CMP / rémunération du concessionnaire sur le résultat / désengagement fort de la personne publique / nécessité de détermination moins précise du besoin / contrat négociable en phase de passation)
Gestion de la trésorerie de l'opération	Par la personne publique : budget annexe et inscriptions comptables, mise à disposition de fonds ou remboursements	Par le concessionnaire	Par le concessionnaire
Modalités de passation des marchés d'exécution (études / travaux / etc.)	Mise en œuvre par l'aménageur Instance de validation: CAO de la personne publique	Mise en œuvre par l'aménageur Instance de validation: OAM du Concessionnaire	Mise en œuvre par l'aménageur Instance de validation: OAM du Concessionnaire
Mobilisation de moyens humains	Gestion opérationnelle par le concessionnaire, suivi et gestion administrative / suivi financier / suivi juridique par le mandant.	Gestion opérationnelle, suivi et gestion administrative / suivi financier / suivi juridique par le concessionnaire. Contrôle par le concédant	Gestion opérationnelle, suivi et gestion administrative / suivi financier / suivi juridique par le concessionnaire. Contrôle par le concédant
Maitrise et souplesse d'évolution	Maitrise totale Evolutivité contrainte à la négociation d'avenants	Projet réalisé dans le cadre du contrat Intervention de la personne publique facilitée pour le choix des MOE / la fixation des prix de sortie notamment Evolutivité contrainte à la négociation d'avenants	Projet réalisé dans le cadre du contrat Maîtrise très faible hormis les contrôles CRAC Evolutivité contrainte à la négociation d'avenants et au respect de la répartition des risques pris

3 | DÉFINIR LE MONTAGE DE LA PROGRAMMATION

L'ex-CHOG, un **projet mixte** au service des besoins des habitants et du centre-ville :



Quelles modalités opérationnelles pour la mise en œuvre de la programmation ?

MODALITÉS DE MONTAGE D'OPÉRATION

Programmation d'un hôtel et d'un restaurant au sein du lot 1



Rappel de la programmation envisagée :

Le projet envisage la **création d'une offre hôtelière haut de gamme**. Cet hôtel pourra compter **environ 62 chambres**. Il proposera une **salle de sport** ainsi qu'un **spa**. Il proposera également un **espace de travail hybride, composé de salle de réunion et d'un espace de coworking à la disposition de la clientèle de l'hôtel mais également à une clientèle extérieure**.

Modalité de sélection d'un opérateur :

ATOUT FRANCE réalise pour la ville un audit des modalités de montage et de réalisation de l'hôtel. Il propose à la ville la mise à disposition d'un carnet d'adresses d'opérateur susceptible de prendre en main ce projet.

Quel processus de sélection de l'opérateur :

- Possibilité de lancer un AMI dans le cadre de RCV (Appel à manifestation d'intérêt) à échelle régionale mais aussi nationale
- Possibilité de sélectionner un opérateur local en mesure de porter le projet

>> Etudier un transfert de droit réel sous la forme d'un **bail emphytéotique / construction / réhabilitation** dans le cadre de la consultation Action Cœur de Ville



Il sera indispensable de **rédiger un cahier des charges précis permettant de clarifier les attentes de la ville en matière de standing et d'offre** afin que les potentiels porteurs de projet aient connaissance des volontés précises exigées par le projet.

La **solvabilité et la capacité de répondre à ces critères devront être minutieusement étudiées afin de respecter la programmation envisagée et exigée pour le projet** et pour l'ensemble du projet de l'ex-CHOG



Rappel de la programmation envisagée :

Création d'une offre de restauration, attenante à l'hôtel. Le restaurant sera positionné au sein du bâtiment du lot 1 en fond de parcelle afin de **contribuer à l'animation de la place urbaine**. Ce restaurant se positionnera sur un **niveau de gamme supérieur à l'offre déjà présente au sein du centre-ville** dans un souci de différenciation et d'harmonie vis-à-vis de l'hôtel.

Modalité de sélection d'un opérateur :

L'offre de restauration peut s'intégrer à l'hôtel ou bien être portée par un opérateur indépendant à ce dernier.

Il s'agira de connaître les porteurs de projet présents sur le territoire susceptible de pouvoir porter cette offre de restauration, ou d'étudier les propositions faites par l'AMI lancé pour l'hôtel.



De la même façon que pour l'hôtel, le lot 1 représentant le programme le plus important et impactant du projet de l'ex-CHOG, **il sera indispensable de se monter exigeant quant aux propositions faites par les potentiels porteurs de projet et de respecter les volontés programmatiques souhaitées pour le projet** : un restaurant sur un niveau de gamme certain, en capacité notamment de proposer une **terrasse** avec un mobilier qualitatif permettant d'animer la place urbaine.

MODALITÉS DE MONTAGE D'OPÉRATION

Programmation commerciale au sein du lot 2 et 3



POUR LE LOT 2

(ensemble de 4 bâtiments le long de l'axe central prochainement créé dans le cadre du projet)

Rappel de la programmation envisagée :

Création d'un ensemble de 4 locaux à destination d'une offre commerciale et artisanale. Ces 4 locaux, prendront la forme de cellules commerciales individuelles avec un soin particulier à porter sur l'aspect architectural afin de s'intégrer de manière esthétique au sein de l'ensemble de l'opération. Ils seront **adressés à une future rue commerçante qui se positionnera dans la continuité de la rue Jean Jacques Rousseau**, axe commercial structurant du centre-ville.

POUR LE LOT 3

(Création de cellules en RDC de l'immeuble comprenant des logements en étage)

Rappel de la programmation envisagée :

Le lot 3 permettra de proposer un **programme mixte** au sein de l'opération. Il s'organisera avec un **rez-de-chaussée actif composé de plusieurs cellules commerciales** qui permettront de proposer des commerces de bouche et de détail. Cette offre aura pour logique de venir **compléter l'offre du centre-ville et répondre aux besoins des futurs habitants du secteur.**

Modalité de sélection d'un opérateur :

Sélectionner des porteurs de projet en lien avec la programmation commerciale souhaitée.

Les locaux pourront être portés par la **Foncière Saint-Laurent Cœur de Ville** afin de permettre à la ville d'en maîtriser les implantations.



L'offre commerciale devra **se positionner en cohérence avec le résultat de l'étude de marché réalisée lors de la phase du schéma directeur du centre-ville :**

Trois types d'offre à privilégier :

- **Alimentaire de détail qualitatif** ou enseigne de grande distribution sur des segments différenciant de la périphérie (bio, alimentation de détail spécialisée ou surgelé)
- **Offre de restauration qualitative** répondant aux tendances actuelles type salade bar, salon de thé, restauration traditionnelle.
- **Offre de shopping représentée par de petites boutiques** de créateurs proposant de la petite décoration / accessoire / habillement qualitatif.

Un niveau de gamme moyen/élevé est préconisé pour l'ensemble de la programmation commerciale.



Rappel de la programmation envisagé :

Le lot 3 permettra de proposer un **programme mixte** au sein de l'opération. Il s'organisera avec un rez-de-chaussée actif et deux étages permettront de proposer une offre de **logement allant du T2 au T4**. Cette organisation permettant de créer 18 à 39 nouveaux logements.

La programmation de logement privilégiera une offre locative permettant notamment de répondre aux besoins des futurs cadres présents sur la commune.

Modalité de portage :

Offre locative non sociale selon volonté de la ville.

Deux options envisageables :

» **LLI** : Les logements intermédiaires sont des logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché. Ils ont été créés en 2014 avec l'ambition de permettre l'accès à un logement abordable dans les zones tendues aux classes moyennes n'ayant pas accès au parc social.

» **BRS** : Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un contrat qui unit un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) et un preneur. L'OFS conserve la propriété du foncier, du terrain, tandis que le preneur détient la propriété du bien immobilier. Ce dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété est actif dans différentes grandes villes de France où la pression immobilière est forte. Dans ces agglomérations, le prix des terrains à bâtir peut-être un frein à l'acquisition de logements neufs.

N.B : Octobre 2017, projet d'OFS en Guyane (réflexion EPF et CDC)

MODALITÉS DE MONTAGE D'OPÉRATION

Programmation des espaces urbains et des bâtiments classés



Rappel de la programmation envisagée :

L'ensemble des lots s'organiseront autour d'espaces urbains pensés sur mesure pour l'opération.

Il s'agira, dans un premier temps, d'une **rue commerçante en continuité avec la rue Jean Jacques Rousseau**, passant par l'une des grilles en fer forgé, classée, qui intègre l'enceinte de l'ancien CHOG. Elle permettra de **conduire les flux vers une place urbaine en fond de parcelle qui permettra de donner un accès privilégié au camp de la Transportation et aux berges du Maroni** (qui font l'objet d'un projet de réaménagement). Cette place urbaine permettra de **créer un nouveau lieu de rencontre et de partage pour le centre-ville**.

Modalité de portage :

Les opérations d'aménagement sont génératrices d'espaces communs qui peuvent soit être laissés à la charge des propriétaires de lots/opérateur privé, soit **transférés à la commune**. Dans le cas où l'aménageur souhaite rétrocéder les voies et espaces communs à la commune, il justifie, au moment du dépôt de la demande d'autorisation, de la conclusion avec l'organisme compétent d'une **convention prévoyant le transfert dans le domaine de ce dernier de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés** (Article R 442-8 du Code de l'urbanisme).



Rappel de la programmation envisagée :

Le site de l'ancien CHOG dispose de plusieurs bâtiments classés qui doivent être préservés afin de conserver l'histoire et la valeur patrimoniale du site. Il conviendra de les réhabiliter et leur trouver une fonction en adéquation avec leur architecture.

Ancienne Morgue : espace culturel (programmation à préciser au regard des volontés de la ville)

Ancien château d'eau : aménagement d'un point de vue vers le Maroni

Maison des projets : aménagement des bureaux de la municipalité et salle d'exposition.

Ancienne pharmacie : équipement administratif envisagé

Modalité de portage :

Bâtiments propriété de la ville ouverte pour l'accueil du public selon une programmation définie comme culturelle.

>> Etudier un transfert de droit réel sous la forme d'un **bail emphytéotique / construction / réhabilitation** dans le cadre de la consultation Réinventons nos Cœurs de Ville

ANALYSE AFOM DES ENJEUX JURIDICO-OPÉRATIONNELS A PERMIS D'ORIENTER LE MONTAGE OPÉRATIONNEL À PRIVILÉGIER :

1

MODALITÉ DE MONTAGE GÉNÉRALE :

Aménagement selon PLU actuel : pas de nécessité de constituer une ZAC

Montage à privilégier : **Mandat** ou **concession** d'aménagement

2

PORTAGE DU LOT 1 (HÔTEL ET RESTAURANT) :

S'appuyer sur l'expertise et la proposition d'ingénierie d'atout France

Quelle procédure d'analyse des candidatures ?

AMI/RCV ? > quelle envergure (régionale ou nationale?)

Quel opérateur ? A sélectionner dans le cadre de l'AMI
(Sem cœur de ville, opérateurs privés etc...)

Montage ? Dissociation foncier / bâti

3

PORTAGE DU PROGRAMME DE LOGEMENT :

Quel opérateur ? Opérateurs locaux (opérateurs privés ou agrémenté pour réaliser du logement intermédiaire etc...)

Quel type de logement ? LLI / BSR ou libre

ANNEXES

MODALITÉS DE MONTAGE D'OPÉRATION

Outils des procédures pré-opérationnelles

ZAC	
Définition	Opération d'aménagement d'initiative publique en vue d'aménager et de réaliser des équipements publics nécessaires à l'opération
Compétence	Définition, création et réalisation de la ZAC : compétence EPT (ou Métropole)
Inconvénients	• Délais de mise en œuvre (plusieurs étapes / délibérations et/ou arrêtés du préfet : approbation du dossier de création puis réalisation) • Un droit de délaissement sur l'ensemble du périmètre: attention au périmètre dessiné, pas trop large! • Lourdeurs administratives importantes (délibérations, publication des actes...) • Portage de la ZAC: en régie, via une SPL, un EPL, la concession à un aménageur tiers ? Procédures longues • Concertation obligatoire • Attention, la ZAC repose sur un équilibre: des besoins en financement d'EP DONC des participations financières. Elle repose sur une complexité et une ampleur qui nécessite une intervention forte et évolutive de la collectivité.
Avantages	• Capacité d'évolution du projet, du programme, du PEP • Possibilité de contraindre les règles du sol via le CCCT (approuvé et publié avec CPAUPE annexé), à défaut convention d'association • Vraie maîtrise du projet par la collectivité • Procédure encadrée (la concertation et l'évaluation environnementale sont intégrées dans les étapes de la procédure) • Financement des EP souple (cessions + conventions constructeurs autonomes) • Cessions peuvent intervenir à tout moment • PLU n'a pas à être adapté pour l'approbation des dossiers de création et réalisation • En l'absence de maîtrise foncière: conventions d'association avec les propriétaires donnant lieu à participation financière (dite « des constructeurs autonomes ») • Attribution de la concession possible avant création de la ZAC: l'opérateur porte alors les procédures • La ZAC n'exclut pas la possibilité de recourir à un PA (article R.421-19 du CU)

Permis d'Aménager	
Définition	Le permis d'aménager (PA) est une autorisation requise pour divers projets d'aménagement; notamment pour les remembrements réalisés par une association foncière urbaine (AFU) libre et prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs.
Compétence	Maire, Président de l'EPCI, préfet
Inconvénients	• Procédure rigide, donc au dépôt du PA le projet doit être ficelé et conforme au PLU. Toute évolution programmatique ou financière doit être négociée avec les signataires du PUP. • Si soumis à AE, 1 année de procédure et de montage • Pas de PUV avant le PA, que de la pré-commercialisation soumise à l'obtention d'une GFA longue à obtenir • 3 conditions: - Condition spatiale: unité foncière ou plusieurs unités foncières contigües - Condition juridique: division en propriété ou en jouissance - Condition intentionnelle: création d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. • Nécessite d'anticiper la remise en gestion dès la demande de PA: ASL, attribution de la propriété aux acquéreurs de lots ou transfert à l'EPCI/commune • L'outil de contrainte est le PLU (à mettre en compatibilité): ces 2 outils sont combinatoires • Le plan de composition fige la répartition espaces publics/espaces privés
Avantages	• Le PA peut être multi-pétitionnaire • Rapide à mettre en oeuvre • Principe de stabilisation: même si le PLU change, dans les 5 ans suivant l'achèvement des travaux du PA, on ne pourra pas refuser les PC qui seront instruits sur la base de l'ancien PLU • Permet un contrôle du projet grâce au règlement (opposable au PLU) et au cahier des charges (règles entre co-lotis), comme en ZAC • Financement des EP à la charge du lotisseur via un PUP, sinon via la TA • Caducité: 10 ans après la fin des travaux

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Définition	Art. R.151-8 CU : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. (...) Ces [OAP] comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur»
Compétence	Ville ou EPCI
Inconvénients	• Attention à la prise en compte du ZAN dans ces secteurs • Fragilité juridique du fait de la difficulté à interpréter et à instruire: la marge de manœuvre est autant un atout qu'une faiblesse • Rédaction difficile: juste équilibre entre souplesse et réglementation, entre vagues recommandations et portée contraignante
Avantages	• Réglementation souple : l'OAP est applicable quelle que soit l'outil ou la procédure, outil macro de contrôle des constructions dans un rapport de compatibilité avec le PLU et non-conformité • Outil de restructuration, mise en cohérence des interventions au service d'un projet • Urbanisme de projet + facile à mettre en œuvre et + acceptable pour les opérateurs • Possibilité de créer des ateliers de co-construction des OAP pour une meilleure acceptabilité sociale • Une OAP peut entraîner délibération de création de la ZAC sur ce périmètre • Adaptabilité du programme dans le temps • Pas de nécessité d'avoir la maîtrise foncière

Appel à projet ou Appel à Manifestation d'Intérêt	
Définition	La procédure vise à céder du foncier à l'opérateur présentant le projet le plus adapté aux attentes de la collectivité. Le projet doit nécessiter une certaine flexibilité ou approche innovante. La réalisation des travaux souhaités par la personne publique ne doit pas constituer l'objet principal du contrat : les travaux qui seront réalisés par l'acquéreur doivent être objectivement inséparables de l'objet principal du contrat, lequel est la vente du foncier.
Compétence	
Inconvénients	• Risque de requalification en opération d'aménagement ou contrat de commande publique s'il y a de la réalisation d'équipements publics//un programme de constructions trop spécifié//une rétrocession de voiries publiques. Le recours à une procédure formalisée en complémentarité peut lever ce verrou • La collectivité définit les grandes orientations mais pas les prescriptions détaillées • Aucun contrôle significatif ne pourra être exercé sur le développement du projet après la vente. • Les marges financières potentielles de l'opération seront captées par le lauréat, et non par la collectivité • Rédaction d'un RC sophistiqué -> appel à un AMO pertinent • Séquencement de la procédure (audits, consultations...) et durée qui rapproche considérablement la procédure de consultation d'un aménageur. Quid du gain par rapport à une consultation ?
Avantages	• La collectivité n'exercera pas la maîtrise d'ouvrage du projet et n'en portera pas le coût et le risque économique • Pas de délai fixé par les textes • L'AAP peut être lancé par l'opérateur désigné sur le périmètre choisi (une partie en ZAC maîtrisée, une partie en CF via AAP par exemple)

Projet Urbain Partenarial	
Définition	Le PUP n'est pas une taxe d'urbanisme mais une participation. Il s'agit d'une méthode de financement contractualisé, permettant le financement en tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagements. Le projet urbain partenarial (PUP) permet aux communes, aux établissements publics, au représentant de l'État dans le cadre d'opérations d'intérêt national (OIN) ou à certaines collectivités territoriales ou établissements publics (article L. 312-3) dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, d'assurer le préfinancement d'équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) via la conclusion d'une convention.
Compétence	Maire ou EPCI ou porteurs de projet si leur projet nécessite réalisation d'EP non finançables par la TA
Inconvénients	• L'outil de contrainte est le PLU: ces 2 outils sont combinatoires, le PUP seul n'attribue pas de droits à construire. Le PUP doit être au service d'une stratégie d'aménagement globale. • Une convention de PUP n'est pas utile dans des zones déjà densément pourvues en équipements publics (infrastructures ou superstructures) • Durée de 15 ans maximum • La participation due au titre du PUP est liée à la satisfaction des «besoins des usagers», mais l'estimation précise de ce besoin peut se révéler difficile.
Avantages	• Propriétaires exonérés de la TA pendant 10 ans maximum • Alternative à la Zone d'Aménagement Concerté : le PUP repose sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu d'intérêt communal. Contrairement à la ZAC, pas de concession ni mise en concurrence préalable ni étude d'impact systématique • Simple à mettre en œuvre • Préfinancement des équipements publics qui facilite leur réalisation • Participation du privé à ces équipements • Permet d'assurer la cohérence avec un calendrier d'ouverture à l'urbanisation que peuvent comporter les OAP => En somme, même logique que la cession de terrains via CF

segat 
Opérer la mutation
des territoires

24
3 