

EXAMEN PROFESSIONNEL DE PROMOTION INTERNE D'INGÉNIEUR TERRITORIAL

SESSION 2018

ÉPREUVE DE PROJET OU ÉTUDE

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

L'établissement d'un projet ou étude portant sur l'une des options choisie par le candidat, au moment de son inscription, parmi celles prévues à l'annexe du décret n°2016-206 du 26 février 2016.

Durée : 4 heures
Coefficient : 5

SPÉCIALITÉ : URBANISME, AMÉNAGEMENT ET PAYSAGES

OPTION : URBANISME

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ L'utilisation d'une calculatrice de fonctionnement autonome et sans imprimante est autorisée.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

Ce sujet comprend 49 pages et 1 plan dont 1 annexe à rendre avec la copie.

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend
le nombre de pages indiqué.**

S'il est incomplet, en avertir le surveillant

- ♦ Vous répondrez aux questions suivantes dans l'ordre qui vous convient, en indiquant impérativement leur numéro.
- ♦ Des réponses rédigées sont attendues et peuvent être accompagnées si besoin de tableaux, graphiques, schémas ...

Vous êtes ingénieur territorial, chargé d'études au sein de la direction des projets de développement de la communauté d'agglomération d'INGECO représentant un ensemble urbain de 250 000 habitants, constitué de la ville-centre d'INGEVILLE (environ 180 000 habitants) et d'un ensemble de 25 communes.

L'agglomération d'INGECO, de par sa situation privilégiée à environ 170 kilomètres de la métropole du GRAND PARIS, est marquée par une dynamique de développement soutenue en matière d'habitat, comme de développement économique, résultant en particulier de la création il y a une dizaine d'années d'une nouvelle gare d'interconnexion des lignes ferroviaires à grande vitesse.

Les élus de l'intercommunalité souhaitent poursuivre ce développement encadré par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération, en lançant l'aménagement d'un nouveau quartier dénommé INGEPRO dans la cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), à proximité de la gare TGV existante, sur des terrains agricoles non urbanisés d'une surface totale d'environ 170 hectares.

L'opération d'aménagement est conforme au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi qu'au règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé. De ce fait, il n'est pas nécessaire de lancer une modification ou une révision de ce document réglementant le droit des sols avant de mettre en œuvre votre opération d'aménagement.

Une première étude urbaine et économique, réalisée par un bureau d'études conseils de programmation urbaine, conclut à l'absence de faisabilité de cette opération en raison d'un bilan financier d'aménagement lourdement déficitaire.

À l'aide des annexes, vous répondrez aux questions suivantes :

Question 1 (6 points)

Vous ferez une analyse critique du bilan financier prévisionnel déficitaire de l'opération (annexe E), proposé par le bureau d'études conseils de programmation urbaine, en mettant en évidence les points de faiblesse engendrés par ce bilan, portant aussi bien sur l'organisation spatiale du projet, ainsi que sur les éléments de choix des programmes ; vous analyserez notamment les types de produits logements et les activités économiques à réaliser dans le périmètre de cette opération.

Question 2 (8 points)

a) En vous appuyant sur les extraits du SCOT et du PLH 2016-2022, ainsi que sur l'étude de marché de l'immobilier, vous proposerez un nouveau programme de l'opération d'aménagement aussi bien en termes de produits de logements et d'activités économiques, mais également de quantité de surfaces de plancher à céder pour lesquelles vous proposerez un prix de cession des surfaces aménagées.

b) Vous présenterez vos résultats sous forme d'un nouveau bilan financier prévisionnel de l'opération, au moyen du tableau (annexe F), en précisant notamment les surfaces de plancher à vendre par type de produit de logement, d'activité de bureau et de commerce, et vous les traduirez sous forme de recettes financières prévisionnelles pour le bilan de l'opération ; vous en déduirez l'équilibre général de l'opération.

Vous veillerez à argumenter chacun de vos choix dans le cadre de la cohérence globale de vos propositions.

Question 3 (6 points)

a) Pour la future mise en œuvre de votre opération, vous proposerez une procédure d'aménagement qui permette à la fois de maîtriser le foncier et d'engager les travaux dans les meilleurs délais, dans le respect de vos objectifs de programmation et des hypothèses de bilan financier que vous aurez déterminés en question 2.

Vous argumenterez sur l'intérêt opérationnel de votre choix de procédure notamment sur les aspects de la maîtrise foncière et de la gestion des conditions de mise en œuvre de votre opération.

b) Vous proposerez un planning simplifié sous forme d'un diagramme intégrant les principales tâches.

Liste des documents :

Document 1 : « Fiche n°3 : Lire et comprendre le bilan d'une opération d'aménagement » – *CERTU* – Septembre 2009 – 6 pages

Document 2 : « Fiche "enjeux" n°2 : Le compte à rebours de l'aménagement et de l'immobilier » – *CERF Rhône-Alpes* – 2011 – 8 pages

Document 3 : « Permis d'aménager » – *Les 8 CAUE de Midi-Pyrénées* – mis à jour en avril 2011 – 2 pages

Document 4 : « Zone d'aménagement concerté (ZAC) » – *Les 8 CAUE de Midi-Pyrénées* – mis à jour en février 2012 – 2 pages

Liste des annexes :

Annexe A : « Présentation de l'opération d'aménagement INGEPRO » – *INGECO* – 2018 – 9 pages – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe B : « Le SCOT d'INGECO : objectifs et orientations » (extraits) – *INGECO* – 2018 – 5 pages – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe C : « Le PLH de l'agglomération d'INGECO : programme d'actions territorialisées 2016-2022 » – *INGECO* – 2018 – 5 pages – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe D : Synthèse de l'étude de marché externalisée « Le marché immobilier de l'agglomération d'INGECO : logements et activités économiques » – *INGECO* – 2018 – 4 pages – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe E : « Bilan financier prévisionnel déficitaire de l'opération INGEPRO » – *Bureau d'études conseils* – 2018 – 3 pages – l'annexe n'est pas à rendre avec la copie

Annexe F : « Nouveau bilan financier de l'opération d'INGEPRO : tableau à compléter par le candidat » – *INGECO* – 2018 – format A3 – 1 page – deux exemplaires dont un à rendre avec la copie

Listes des plans :

Plan 1 : « Plan de synthèse de l'opération INGEPRO » – *INGECO* – 2018 – échelle métrique – format A4 – le plan n'est pas à rendre avec la copie

Attention, l'annexe F en format A3 utilisée pour répondre à la question 2 est fournie en deux exemplaires dont un est à rendre agrafé à votre copie, même si vous n'avez rien écrit dans le tableau. Veillez à n'y apporter aucun signe distinctif (pas de nom, pas de numéro de convocation ...).

Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.

Planification, programmation, action sont les trois piliers de l'aménagement durable des territoires. L'ingénierie de l'aménagement opérationnel est au service de l'action, depuis la faisabilité technique, économique et sociale, jusqu'à sa conception et sa mise en œuvre.

Par une série de fiches pratiques et de fiches de cas, le Certu propose aux acteurs concernés des éléments d'analyse et de méthode conçus au regard d'expériences locales.

Lire et comprendre le bilan d'une opération d'aménagement

Le bilan prévisionnel d'une opération publique d'aménagement est une pièce comptable contractuelle entre une collectivité et un aménageur.

Comme tous les bilans, il regroupe par poste les éléments de dépenses et de recettes mais il ne rend pas directement compte de leur évolution dans le temps. C'est pourquoi il nous a paru utile de proposer une fiche pratique mettant en parallèle le processus d'une opération et le bilan prévisionnel.

Une attention particulière a été accordée au cadre juridique au sein duquel les différentes phases d'une opération d'aménagement s'inscrivent.

Une opération d'aménagement est l'acte qui consiste à définir de nouveaux modes d'utilisation du sol sur un site donné. Cela a vocation à terme d'élaborer un programme (logements, bureaux, locaux d'activités, entrepôts, équipements publics...) et de le mettre en œuvre. Cette définition peut être complétée, comme le souligne l'article L.300-1 du code de l'urbanisme dans son titre IIIe, par les actes qui favorisent le « renouvellement urbain, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels et la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat ».

La loi du 20 juillet 2005 (décret d'application du 31 juillet 2006) a modifié le droit des contrats d'aménagement en imposant une mise en concurrence des concessions d'aménagement, supprimant ainsi les conventions publiques d'aménagement. Ainsi les opérateurs privés ont un traitement équivalent aux opérateurs publics et seront inévitablement plus soucieux de la rentabilité financière de leur projet.

Le bilan prévisionnel est une des pièces maîtresses à produire qui permet d'analyser la faisabilité financière et économique de l'opération.

Il permet en effet de lister l'ensemble des dépenses qui seront mises à la charge de l'opération et l'ensemble des recettes dont elle bénéficiera. Il va fournir une vue sur l'évolution future de l'opération.

Ce bilan est dit « statique », car il ne ventile pas les recettes et les dépenses en fonction du temps et des besoins de financement de l'opération. Mais pour l'élaborer, il est indispensable d'avoir simulé le déroulement de celle-ci (échancier de réalisation tenant compte des diverses contraintes administratives et physiques comme la durée d'obtention des autorisations administratives, la réalisation d'ouvrage structurant...).

Le tableau sur le processus d'une opération, présenté page 2, fait apparaître l'imputation possible d'une dépense à la collectivité et à son aménageur, son aspect fixe ou variable, et le droit public dont elle relève.

En terme comptable, le coût de la concertation n'a pas été prise en compte : elle relève de la seule compétence de la collectivité qui en fixe les modalités et en tire le bilan (article L.300-2 du code de l'urbanisme).

Certu 2009/56



Ministère
de l'Écologie,
de l'Énergie,
du Développement
durable
et de la Mer

Process d'une opération d'aménagement

PHASE	ACTION	COMMUNE	Aménageur consultant	FIXE %	CODE
INTENTION	Élaboration et orientation d'aménagement d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD du plan local d'urbanisme) représentant l'aboutissement d'une réflexion générale de la commune sur ses objectifs de développement.	X			• CU
FAISABILITE ETUDES PRELIMINAIRES Les prestations externalisées sont régies par le code des marchés publics et le choix du prestataire se fait au regard du code de l'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> • <u>m</u>arché : étude du contexte général du marché, de l'offre et de la demande des différents produits immobiliers, évaluation des besoins à court moyen et long terme • <u>t</u>echnique : VRD, études de sols, pollution, pré-diagnostic archéologique • <u>f</u>oncier : contact avec les différents propriétaires inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement • <u>e</u>nvironnement : contraintes réglementaires, état initial du site et de son environnement immédiat, documents d'urbanisme • <u>t</u>ransport : étude des déplacements urbains (poids du projet sur ces déplacements, existence de transport en commun...) • <u>i</u>uridique : choix de la procédure • <u>f</u>inancière : capitaux propres/emprunts, élaboration d'un bilan prévisionnel 	<ul style="list-style-type: none"> • X 	<ul style="list-style-type: none"> • X • X • X • X • X • X 	<ul style="list-style-type: none"> • F 	<ul style="list-style-type: none"> • CMP
DECISION (CHOIX) Les décisions se traduisent par des délibérations de la collectivité	<ul style="list-style-type: none"> • choix du périmètre • choix de la procédure d'urbanisme au sens de l'article L. 300-2 du CU : concertation • choix du programme en équipements publics et autres constructions (quantitatif/qualitatif) • choix de l'aménageur • choix de l'urbaniste • choix du parti d'aménagement • Si besoin, modification ou révision du PLU 	<ul style="list-style-type: none"> • X 		<ul style="list-style-type: none"> • % • % 	<ul style="list-style-type: none"> • CU • CU • CU • Directives U.E. • CMP • CU
PROGRAMMATION	<ul style="list-style-type: none"> • acquisitions foncières • conception (maîtrise d'œuvre) • dossier administratif 	<ul style="list-style-type: none"> • X • X • X 	<ul style="list-style-type: none"> • X • X • X 	<ul style="list-style-type: none"> • F • % • F 	<ul style="list-style-type: none"> • CEX & CCT • CU • CU & CENV
MISE EN OEUVRE (CHANTIER)	<ul style="list-style-type: none"> • instruction du dossier administratif • géomètre • travaux VRD • suivi du chantier (maîtrise d'œuvre) • commercialisation 	<ul style="list-style-type: none"> • X 	<ul style="list-style-type: none"> • X • X • X • X 	<ul style="list-style-type: none"> • F • F • F • % 	<ul style="list-style-type: none"> • CU • CMP • CMP • CMP • CMP
ACHEVEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	<ul style="list-style-type: none"> • réception des ouvrages et équipements publics par la collectivité • fin de contrat avec aménageur 	<ul style="list-style-type: none"> • X • X 	<ul style="list-style-type: none"> • X 		<ul style="list-style-type: none"> • CU

Légende : CU : Code de l'urbanisme / CMP : Code des marchés publics / Directives U.E. : Directives européennes / CEX : Code de l'expropriation
CCT : Code des collectivités territoriales / CENV : Code de l'environnement

► Bilan prévisionnel ou balance

DEPENSES

1. Les études préliminaires

- Etudes préalables d'urbanisme
- Etudes de marché
- Etude de faisabilité technique : montant de la dépollution, des réseaux...
- Etude transport : déplacements urbains
- Etude de faisabilité économique et financière (mise au point du montage financier)
- Etude d'environnement ou d'impact

2. Le foncier

- Achat du terrain
- Frais liés à l'achat du terrain

3. Les honoraires de gestion

- Rémunération du travail de l'opérateur
- Maîtrise d'ouvrage déléguée ou assistance à maîtrise d'ouvrage

4. Les honoraires techniques

- Honoraires des géomètres
- Honoraires des urbanistes²
- Honoraires du bureau de contrôle des VRD
- Honoraires du paysagiste
- Honoraires du coordinateur sécurité – santé

5. Les travaux d'infrastructures

- Frais de mise en état des sols (démolition, défrichage, dépollution, archéologie, fondations spéciales ...)
- Voiries et réseaux divers (voiries, eau, gaz, électricité, assainissement, télécom, éclairage public)
- Espace public (placettes, chemins, parkings)
- Ouvrages (bassin de rétention, port de plaisance...)
- Plantations
- Aléas et révisions

6. Les frais financiers et assurances

- Intérêts des emprunts contractés pour réaliser l'opération
- Assurances
- Imprévus ou aléas

7. Les honoraires de commercialisation

- Honoraires de commercialisation
- Honoraires d'apporteur d'affaires
- Dépenses de publicité (destinées à vendre l'opération)
- Dépenses de communication (destinées à donner des informations sur l'opération)

8. Les taxes

- TVA résiduelle
- Impôt foncier

9. Les participations financières¹

PRIX DE REVIENT GLOBAL TTC

MARGE SUR PRIX DE REVIENT

RECETTES TTC

1. Produits issus de la cession de charges foncières ou de la vente de terrains

2. Produits issus de subventions et ou des participations³

Notes :

¹ L'urbaniste rassemble une équipe pluridisciplinaire composée d'architecte, paysagiste...

² Participations mises à la charge de l'opération par la collectivité : elles peuvent être en lien direct ou proportionnelles, c'est dans les deux cas une participation aux coûts des équipements rendus nécessaires par l'opération pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers.

³ Subventions délivrées par la collectivité territoriale ou l'État ou la Région... conformément à l'article L. 300-5-II et III du Code de l'urbanisme.

On distingue classiquement trois types de travaux :

- Les travaux « primaires » : leur portée excède le périmètre de l'opération et leur financement est le fait des collectivités publiques, en dehors du bilan d'aménagement ;
- Le « secondaire » regroupe les dépenses prises en charge directement par l'aménageur ;
- Le « tertiaire » est supporté par les différents constructeurs.

Ces travaux sont estimés compte tenu du projet précis, et le contrat qui lie l'aménageur avec les entreprises de travaux publics relève du code des marchés publics. C'est le Code de l'environnement qui gère la dépollution et le Code du patrimoine s'intéresse aux fouilles archéologiques. Enfin, le défrichement renvoie au Code rural, la topographie et la démolition du Code de l'urbanisme.

Les frais financiers

Ils représentent les intérêts de l'emprunt contracté pour le financement de l'opération, emprunt lié au décalage entre les dépenses et les recettes, c'est à dire entre les acquisitions foncières initiales et la vente des terrains équipés. Ce poste comporte aussi un budget pour imprévu afin de couvrir une éventuelle accélération des dépenses ou un retard dans la perception des recettes. A ce titre, il ne faut pas méconnaître l'impact que peuvent avoir les recours engagés contre les autorisations administratives et le poids sur la trésorerie des surcoûts techniques. On y inscrit également les frais de mise en place des cautions bancaires. Ces frais financiers peuvent être budgétés entre 4 à 5 % du montant total emprunté mais ils doivent être vérifiés par un plan de trésorerie prévisionnel.

Les assurances

Elles sont induites et nécessaires à la réalisation de l'opération. Le budget à prévoir est de 0,05% du montant total des travaux réalisés. Il peut être cependant plus élevé, dépendant entre autres du niveau d'assurance générale de l'aménageur. L'assurance responsabilité civile est incluse dans le poste « frais de siège » et souvent, les assurances travaux et patrimoine bâti sont évaluées au cas par cas, en fonction des risques. Elles feront l'objet d'avenant, si nécessaire et sont prises en compte dans le poste « frais de siège ». Pour connaître ses obligations, l'opérateur se référera au Code des assurances.

Les honoraires de commercialisation

Ils englobent la rémunération du/des commercialisateur(s) des terrains réaménagés destinés à des promoteurs, des particuliers ou des entreprises utilisatrices. On y retrouvera, aussi, l'ensemble des frais de publicité et de communication nécessaires

pour faire connaître et pour vendre l'opération. La prévision attribuée à ce poste sera de 5% du prix de vente des lots TTC. Ce pourcentage peut tomber à 2%, si la vente se fait grâce à une liste donnée par la collectivité.

Les taxes

Elles renvoient essentiellement à la TVA résiduelle, c'est-à-dire la différence restituée à l'État, entre le TVA facturée au titre de la vente des lots aménagés ou des charges foncières et celle déboursée pour acheter et viabiliser le(s) terrain(s).

Les participations

Selon le cas, elles peuvent être mises à la charge de l'opération par la collectivité (art L.300-4). Qu'elles soient en lien direct ou proportionnelles, dans les deux cas, ces participations correspondent aux coûts des équipements extérieurs à l'opération, rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers (l'aménagement des accès à l'opération notamment).

► Les recettes

Elles indiquent le produit attendu de la cession des charges foncières aux promoteurs ou de la vente directe de terrains aménagés aux particuliers ou aux entreprises utilisatrices. Le montant de la charge foncière est évalué non seulement en fonction du montant des travaux d'aménagement mais également de l'usage du sol, autrement dit du produit développé sur le terrain. En sachant que cette charge foncière, évaluée à une période « n », doit pouvoir permettre au constructeur d'édifier le bâtiment prévu à l'achat du terrain et de le livrer à la période « n + x ». D'où l'importance des études préalables et d'une bonne analyse du marché local par produit immobilier et du marché économique. Les besoins et la solvabilité de la demande sont ainsi bien appréciés et retranscrits à travers le programme global de la zone. Ce dernier doit pouvoir évoluer, à tout moment, et s'adapter à la conjoncture économique.

Quel que soit le contexte économique et urbain d'une part, et le type d'opération d'aménagement retenu d'autre part, il convient de souligner que le but d'un aménageur privé est, comme tout entrepreneur, de faire du profit. Dans certains cas, la collectivité pourra obtenir des participations financières de l'aménageur. Dans d'autres cas, il lui faudra subventionner l'opération, quelle que soit la personnalité juridique de l'aménageur.



I. Qu'est ce que le compte à rebours ?

On entend par compte à rebours le raisonnement consistant à déduire le prix du foncier des autres coûts d'une opération.

On parle souvent du compte à rebours du promoteur, mais ce raisonnement est effectué par un grand nombre de professionnels d'autres secteurs, dès lors qu'il s'agit d'étudier la faisabilité d'un projet et que l'on dispose des coûts de production et d'un prix maximum de vente du produit.

L'exemple d'une opération de promotion

Lorsqu'il étudie le montage d'une opération, un promoteur dispose d'éléments connus : les coûts de construction (relativement fixes à type de construction égal), les charges financières liées à la construction (coût des emprunts, honoraires, frais de structure,...). Ces éléments, ainsi que le marché local et les prix du logement neuf, sont des données dont il peut disposer à l'aide d'une simple étude. Pour connaître le prix maximum dont il dispose pour l'achat du foncier, le promoteur déduira donc simplement du chiffre d'affaires TTC des ventes : les coûts de construction, taxes, honoraires, frais financiers et sa marge. Le delta représentera la charge foncière maximum.

Concernant le foncier, un promoteur fonctionne sans réserve. Le foncier est généralement acquis lorsque la faisabilité technique et financière de l'opération est établie et sous réserve que les terrains puissent être acquis avec l'enveloppe restant pour le foncier (voir plus bas)

En cas d'impossibilité d'acquérir dans l'enveloppe, le projet sera purement et simplement abandonné.

« Au dessus d'un certain prix du foncier, dans un marché donné, il devient tout simplement impossible de réaliser un projet. »

Eric VERRAX,
Vice-président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France

Décomposition du bilan prévisionnel d'une opération de promotion

DEPENSES		
COÛTS DE CONSTRUCTION	FRAIS ANNEXES	CHARGES FONCIERES
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Honoraires techniques : 12% des coûts de construction (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle...) ▪ Frais de structure : 12% du CA ▪ Frais de commercialisation : 5% du CA ▪ Frais financiers 2% du CA 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coût du terrain ▪ Coûts de mutation (frais de notaire, taxes) ▪ Honoraires du géomètre ▪ Coûts propres au terrain (frais de libération du sol, démolition, viabilisation)
	MARGE	
RECETTES		
	VENTES	



Nota bene

Il pourrait être tentant de penser que pour compenser un coût du foncier élevé, un promoteur puisse envisager de réduire sa marge.

Or, la marge est l'élément conditionnant l'intervention d'un promoteur. Elle correspond non seulement à son intérêt à agir, mais son taux conditionne également le financement du projet par les banques. En effet, la marge rémunère le risque (crise, imprévus, difficultés de vente, baisse des prix, recours contentieux,...), les opérations de promotion étant plutôt longues (3 ans en moyenne), les risques sont plus élevés que pour la plupart des affaires « classiques ». La marge devra être suffisante aux yeux des banques pour couvrir ce risque.

On peut donc estimer que le seul poste vraiment variable dans le bilan prévisionnel de ce type d'opération est le foncier.



RUCH MP. / Urbalyon

II. Qui utilise le compte à rebours ?

Les banques et les promoteurs

Les banques, outre les données sur la santé financière de l'entreprise elle-même, simulent également un compte à rebours pour établir la viabilité du projet et accepter de financer le cas échéant le promoteur.

Précisons ici qu'un projet ne démarrera généralement que lorsque la pré-commercialisation aura atteint un taux de réservation de 40 à 60%. Pour le restant, le promoteur prend un risque et la banque aussi, le compte à rebours sert à le minimiser.

Les aménageurs

L'aménageur conduit une réflexion semblable, à cela près que les coûts d'aménagement varient largement d'un terrain à un autre, alors que les coûts de construction sont relativement fixes à qualité de construction égale.

En effet, un terrain en contrebas du réseau d'assainissement nécessitera une pompe de relevage, donc un coût supplémentaire, un terrain pollué nécessitera une dépollution, un terrain bâti nécessitera une démolition,...

Les aménageurs, pour déterminer le prix d'achat maximum du foncier, étudient le marché alentour pour définir un prix de vente moyen par lot à construire, ou par m² de SHON. L'aménageur aura, en effet, tendance à raisonner différemment selon qu'il vend des lots à construire (à des particuliers pour de la maison individuelle par exemple) ou des droits à construire (m² de SHON) à un promoteur.

Lorsque l'aménageur prévoit un aménagement en vue d'opérations de promotion, il combinera son compte à rebours et celui du promoteur pour vérifier la possibilité de commercialisation de ses lots.



Les bailleurs sociaux (cas spécifique)

Le cas du logement social est beaucoup plus contraint, car le prix de sortie des logements est limité par les plafonds de loyers fixés selon le type de logement (PLUS, PLAI,...) et le secteur géographique. Le compte à rebours se fait donc pour le locatif en estimant sur la durée du prêt, soit 40 à 50 ans, le delta entre les recettes (loyers et charges) et les dépenses (entretien, provisions pour grosses réparations, taxes), le tout avec une répercussion de l'inflation estimée. Il peut donc fréquemment arriver, notamment en zone tendue, que le compte à rebours détermine un reliquat négatif pour le foncier, même si les bailleurs sociaux bénéficient d'une TVA réduite et de diverses exonérations fiscales par rapport à un promoteur classique.

En effet, contrairement au promoteur, le bailleur social ne peut pas jouer sur le prix de sortie du logement. Dans les zones à forte pression, il y a donc nécessité pour les collectivités de subventionner l'opération voire de prendre en charge les coûts du foncier si elles veulent vraiment voir sortir des opérations.

Sinon les bailleurs devront recourir à l'achat en VEFA dans les zones où existe une obligation de création de logements sociaux dans tous les programmes de logements. Ce type d'achat a pour avantage de répartir la charge.



Les Elytres, Meyzieu / Grand Lyon Habitat

... et les collectivités

Que ce soit pour une ZAC ou tout projet ayant pour finalité la commercialisation de nouvelles zones d'activités ou d'habitation, il est nécessaire qu'un rétro bilan soit établi préalablement afin de déduire, tout comme un acteur privé, le coût maximum acceptable pour le foncier pour que l'opération soit équilibrée.

Celle-ci, dans le cas de construction de logements sociaux ou autre équipement, peut aussi être équilibrée par des subventions, mais la logique du compte à rebours demeure intéressante pour limiter au maximum le recours à la subvention.



Henry E / Urbalyon

Le compte à rebours dépend de la SHON possible, que ce soit pour le promoteur et pour l'aménageur. Il est donc vraiment important pour les collectivités d'avoir une planification précise et rigoureuse, qui permette aux acteurs de la construction et de l'aménagement de pouvoir établir leur compte à rebours au plus juste.



III. Les effets de levier et de cliquet

Le paragraphe précédant explicite la relation forte entre immobilier et foncier. Ils sont intrinsèquement liés et influent l'un sur l'autre selon deux grands principes : l'effet de levier et l'effet de cliquet.

L'effet de levier de l'immobilier sur le foncier

L'immobilier agit sur le foncier comme un levier, à savoir que les prix du foncier évoluent plus que proportionnellement à l'augmentation des prix de l'immobilier. Ceci s'explique par le compte à rebours.

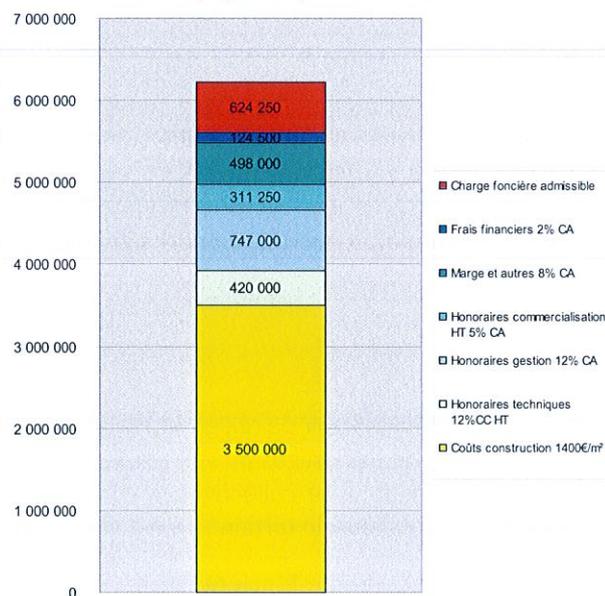
Développement d'un exemple fictif :

Le graphique ci-dessous illustre le compte à rebours d'un promoteur pour un projet de logement avec un prix de sortie de 3657€ TTC du m² (3058€ HT) - conforme au marché local, une construction de 2500 m² de SHON, avec des coûts de construction estimés à 1400€/m².

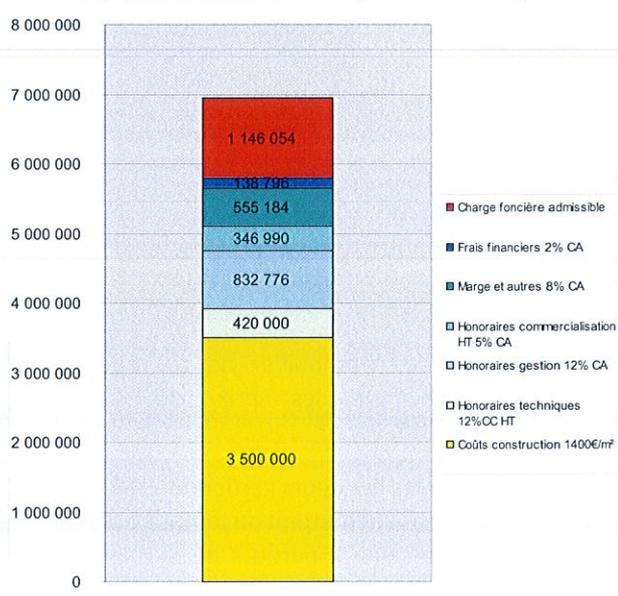
Le compte à rebours donne une charge foncière admissible maximale de 624 250€, ce qui veut dire que le promoteur, pour faire son opération, devra nécessairement arriver à négocier le foncier à un prix inférieur ou égal, car, nous l'avons vu plus haut, le reste des coûts est fixe et découle du chiffre d'affaires attendu.

Imaginons maintenant que le quartier soit en pleine mutation et que les prix du secteur augmentent. Le promoteur pourra majorer son prix de vente à 4784€ TTC (4000 €/m² HT, soit une augmentation de 30.8%). Une augmentation de 30.8% du prix du m² à la vente permettra une charge foncière admissible pour le même projet que celui développé en 1 de 1 146 054€, soit 84% plus élevée. C'est ce que l'on appelle l'effet levier de l'immobilier sur le foncier, car l'augmentation du prix de l'immobilier entraîne une augmentation des prix du foncier plus que proportionnelle.

Graphique 1 : Compte à rebours initial



Graphique 2 : Compte à rebours avec un prix de vente au m² majoré





IV. Jeu d'acteurs

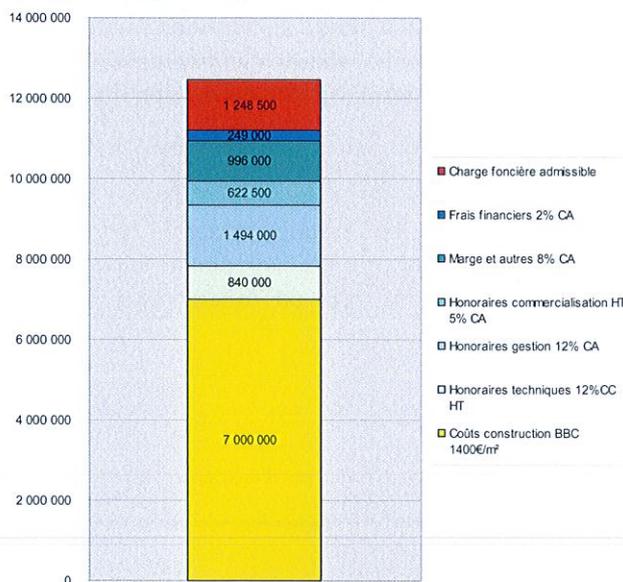
Il en va de même dans l'exemple ci-dessous, qui reprend le même cas avec cette fois l'hypothèse d'une modification du PLU majorant le COS de 100 %. Doubler la SHON constructible sur un terrain fait doubler le prix du foncier acceptable pour le projet.

Globalement, on peut analyser le jeu d'acteurs sur la thématique du foncier de la manière suivante.

Un projet se concrétise lorsqu'il y a accord entre les acteurs sur un projet et un prix, c'est-à-dire que le projet du promoteur est réalisable avec le document de planification et que le prix qu'il peut proposer au propriétaire pour le foncier lui convient.

Sur un marché tendu on imagine que celui qui arrivera à obtenir le terrain sera le plus offrant, cela correspond généralement au promoteur qui aura pris le risque de parier sur le prix de sortie le plus élevé (et qui aura donc pu proposer le prix le plus élevé au propriétaire du terrain).

Graphique 3: Compte à rebours avec majoration du COS



L'effet de cliquet

La baisse des prix de l'immobilier ne se répercute pas immédiatement sur les prix du foncier. C'est l'EFFET DE CLIQUET.

En effet, les propriétaires vendeurs gardent en référence les prix de vente *ante* crise et mettent du temps à accepter que leur terrain puisse avoir « perdu » de la valeur (en moyenne 2 à 5 ans) ... Il en résulte, par conséquent, une plus forte rétention foncière, l'entente devenant plus difficile sur un prix entre vendeur et acquéreur.

Les différentes logiques des propriétaires

En zone urbaine dense, la valeur d'usage¹ des terrains peut être très forte, un propriétaire ne sera donc enclin à vendre que si le montant qui lui est proposé est supérieur à cette valeur. Cela explique les difficultés de renouvellement urbain et complexifie la densification car, dans ces secteurs, les coûts de démolition voire de dépollution viendront s'ajouter aux coûts de base.

A contrario, le propriétaire d'un bien terrain nu ne raisonne qu'en fonction d'une plus-value anticipée, la valeur d'usage d'un terrain nu, même s'il est cultivé, ne pouvant être qu'inférieur au prix proposé par un promoteur. La mutation sera donc, *a priori*, plus aisée.

Le rôle des collectivités, leurs possibilités d'intervention

Les collectivités ont le pouvoir de réglementer les usages du sol, donc de limiter les usages du sol, les densités de construction,... Ce faisant, la collectivité « contribue » largement à créer la valeur du terrain.

Effet pervers, la rétention foncière peut naître de l'espoir de voir changer le document de planification. Effet pervers aussi des politiques de densification des centres sur le coût du foncier.

¹La valeur d'usage correspond à ce que peut retirer le propriétaire de son bien (ex : revenus locatifs, satisfaction d'un besoin, ...)



Conclusion

Le compte à rebours est un mécanisme essentiel à comprendre pour une collectivité, à la fois pour appréhender les logiques d'intervention des aménageurs et promoteurs, mais également pour attirer ces derniers sur des secteurs pas forcément attractifs, d'emblée, pour eux (bonus de COS, action sur la taxation dans les opérations d'ensemble, vente de réserves foncières communales à un prix adéquat lorsque le projet est d'intérêt communal,...) ou plus simplement pour anticiper les besoins en subvention pour surcharge foncière des opérations de logement social, par exemple dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs d'un PLH ou de la création de logements sociaux dans une commune relevant de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).



RUCH MP / Urbalyon

Références bibliographiques:

- « Les six marchés fonciers, une approche des logiques de formation de la valeur », J. COMBY, in *L'observateur immobilier*, déc. 09 - janv. 10
- « Le compte à rebours de l'immeuble au terrain », J. COMBY, in *Etudes Foncières*, déc. 96
- *Le coût des travaux de bâtiment*, coll. Groupe Moniteur, Ed. Le Moniteur Batiprix
- <http://analysefinanciere.blogspot.com/>



COMMENT CONSTRUIRE, POUR UN ÉLU, LE COMPTE À REBOURS D'UNE OPÉRATION ?

Le compte à rebours est une bonne méthode pour vérifier la faisabilité d'une opération d'aménagement ou de construction.

Voici comment mettre en œuvre cette méthode :

Etape 1 | Définir le programme précis du projet

Etape 2 | Vérifier l'adéquation du projet avec les besoins et le marché. Faire une petite étude de prix sur les environs pour avoir des référentiels de prix de vente. Monter un bilan des recettes des futures ventes

Etape 3 | Dresser un bilan de l'ensemble des coûts du projet : études, arpentage, actes notariés, coûts d'aménagement et de construction, coûts d'équipement, coûts financiers,...

Majorer ce bilan d'une dizaine de pourcents (on parle souvent de laisser un peu de « gras », « l'équivalent » de la marge du promoteur) qui serviront à pallier les imprévus le cas échéant.

Dans le cas d'une opération d'intérêt général, sur un sol pollué, etc.. cette étape doit aussi être le moment de calibrer le montant maximum des subventions pouvant être allouées pour compenser le déficit prévisible de l'opération.

Etape 4 | Déduire le prix maximum qui pourra être payé pour l'acquisition du foncier en enlevant les coûts de réalisation du projet au montant des recettes prévues.

Etape 5 | Négocier les terrains dans cette enveloppe, en les ayant préalablement fait estimer par les Domaines pour vérifier la faisabilité réelle de l'opération (compatibilité entre l'estimation des Domaines et l'enveloppe potentielle pour le foncier).

PERMIS D'AMÉNAGER

– Les 8 CAUE de Midi-Pyrénées – mis à jour en avril 2011

DEFINITION

[Bénéficiaires]

Porteurs de projets publics ou privés

[Portée juridique ou morale]

Il est obligatoire et, par conséquent, tous travaux, installations ou aménagements concernés, réalisés sans autorisation sont interdits.

Le permis d'aménager est une autorisation administrative obligatoire qui est essentiellement nécessaire pour deux types d'opération : les lotissements et les aménagements de terrains pour l'hébergement touristique.

Il fusionne plusieurs autorisations préexistantes dans le Code de l'urbanisme avant la réforme d'octobre 2007.

[OBJECTIFS]

Permettre à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol.

[OBJET OU PÉRIMÈTRE]

Les travaux, installations et aménagements devant être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager figurent sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat (article L.421-2 nouveau du Code de l'urbanisme).

Sont concernés :

» Les divisions foncières :

- les lotissements de plus de 2 lots (créés sur moins de 10 ans), lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs. Cette obligation est ramenée à la seule condition de créer 2 lots lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé,
- les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou d'espaces communs.

» Les aménagements de terrains pour l'hébergement touristique :

- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs augmentant de plus de 10 % le nombre des emplacements,

- les travaux modifiant substantiellement, dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

» Les aires de loisirs :

Sont concernés, l'aménagement :

- d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares,
- d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares.

» Les aménagements divers :

Il s'agit :

- des aires de stationnement ouvertes au public, des dépôts de véhicules et des garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs s'ils contiennent au moins 50 unités,
- des affouillements et exhaussements du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

[DÉMARCHE ET ACTEURS]

» La demande:

La demande de permis d'aménager se fait à la mairie de la commune où se trouve le terrain. Elle donne lieu à la constitution d'un dossier en deux exemplaires qui doit comprendre :

- Un formulaire à remplir : celui-ci est transmis en mairie ou est téléchargeable sur le site du ministère de l'Ecologie, de l'Environnement et du Développement Durable
- Des pièces graphiques.

A noter : Le permis d'aménager est soumis à enquête publique lorsqu'il concerne notamment un lotissement permettant la construction de plus de 5000 m² de SHOB sur le territoire d'une commune non dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ayant fait l'objet d'une enquête publique. Le dossier de permis est alors complété par une étude d'impact.

» **L'instruction**

La demande de permis fait l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours qui suivent son dépôt ; elle reste affichée pendant tout le temps de l'instruction du dossier.

S'il est recevable et complet, le dossier est instruit par l'autorité compétente pour statuer : le maire s'il en a pris la compétence à l'occasion de l'élaboration d'un document d'urbanisme, l'intercommunalité si c'est elle qui a cette compétence, ou la DDT (Direction Départementale des Territoires) au nom du Préfet.

Le service instructeur adressera au demandeur un récépissé indiquant le délai d'instruction du dossier. Il dispose d'un délai de 3 mois pour instruire le dossier si celui-ci est complet (4 mois si le projet de construction est situé dans un secteur sauvegardé). Par ailleurs, il dispose d'un délai de 1 mois pour réclamer les pièces manquantes, par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique, si le dossier est incomplet. Le demandeur dispose alors de 3 mois pour compléter le dossier.

A noter : à l'issue du délai d'instruction, le silence de l'autorité compétente vaut décision favorable. Le pétitionnaire est alors soumis aux mêmes règles que s'il avait obtenu un permis explicite : affichage de l'autorisation, déclaration d'ouverture de chantier, et déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Attention toutefois au permis tacite dans les secteurs qui requiert l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'ABF a l'obligation d'adresser au demandeur une copie de son avis défavorable ou favorable mais assorti de prescriptions et de l'informer qu'en conséquence il ne pourra pas bénéficier d'un permis tacite (R. 424-4). Dans l'hypothèse où l'ABF ne le fait pas, le demandeur du permis peut légitimement se croire bénéficiaire d'un permis tacite. Toutefois, juridiquement le permis n'est pas tacite et la responsabilité de l'administration pourra être engagée par le demandeur, notamment s'il est obligé d'interrompre des travaux qu'il avait engagés de bonne foi. Dans tous les cas, pour plus de clarté, il est toujours possible de demander une attestation de permis tacite en préfecture.

[**DURÉE DE VALIDITÉ**]

La durée de validité du permis d'aménager est de 3 ans. Une fois les travaux commencés, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'un an. Le titulaire de cette autorisation peut en demander la prolongation pour une durée d'un an, au moins 2 mois avant son expiration.

[**INTÉRÊTS - LIMITES**]

Le permis d'aménager n'est plus conçu comme une simple procédure de division parcellaire. Il est beaucoup plus complet que l'ancien permis de lotir : une présentation de la composition de l'organisation du projet est exigée au travers d'une notice - et non pas seulement d'un plan - permettant ainsi d'exprimer des choix d'aménagement. Par ailleurs il aborde la question des terrains situés en bordure du projet, ce qui doit permettre d'apprécier bien mieux l'impact du projet sur le milieu environnant.

Cette nouvelle appréhension du projet et sa traduction technique (le dossier de dépôt) sont plus complexes et incitent à faire appel à des professionnels compétents (architectes, urbanistes, paysagistes). Dorénavant son instruction, mais également la définition de son opérationnalité, peuvent donc constituer l'amorce d'un vrai projet urbain, s'il est utilisé à bon escient.

EN SAVOIR +

TEXTES RÉGLEMENTAIRES

- » Code l'urbanisme : partie législative: articles L.441-1 à L.441-3, et partie réglementaire : articles R.421-19 à R.421-22.
- » Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- » Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- » Arrêté du 11 septembre 2007 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme,
- » Arrêté du 6 juin 2007 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme.
- » Circulaire n° 2007-1 du 6 janvier 2007 relative à la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, n°NOR : EQUU0790076C.

ORGANISMES

- » Directions Départementales des Territoires (DDT)



Les 8 Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Midi-Pyrénées



ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

– Les 8 CAUE de Midi-Pyrénées – mis à jour en février 2012

DEFINITION

[Bénéficiaires]

Une ZAC est toujours lancée à l'initiative de l'Etat, d'une collectivité publique, ou d'un établissement public ayant vocation à réaliser ou faire réaliser l'objet de la ZAC.

Les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement de terrains.

[OBJECTIFS]

Cette opération, réalisée sur des terrains bâtis ou non bâtis, est conduite en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industries et de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Sa réalisation nécessite le plus souvent l'acquisition des terrains par l'aménageur.

[OBJET OU PÉRIMÈTRE]

Lorsque la commune est dotée d'un PLU, les ZAC ne peuvent être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou destinées à être urbanisées. En revanche, une ZAC ne peut pas être créée en zone agricole ou naturelle. La création de ZAC "multi-sites" sur plusieurs emplacements territorialement distincts est possible.

Par contre, la loi ne subordonne pas la possibilité de créer une ZAC à l'existence d'un PLU.

Lorsque la commune est couverte par un SCOT, la localisation et le programme de la ZAC doivent être compatibles avec celui-ci.

[DÉMARCHE ET ACTEURS]

La procédure de ZAC comporte trois étapes :

» La concertation préalable :

La commune annonce son intention de réaliser une opération d'aménagement sur un secteur donné. Le Conseil municipal fixe, par délibération, les conditions de cette concertation. (code de l'urbanisme, article L300-2).

» La création de la ZAC :

Elle est précédée d'une étude préalable éclairant l'autorité qui prendra la décision sur l'opportunité du projet.

Ainsi, la personne publique prenant l'initiative de la ZAC doit constituer **un dossier de création** comportant (art. R311-7 du code de l'urbanisme):

- un rapport de présentation,
- un plan de localisation et de situation de la zone,
- le mode de réalisation choisi (la régie, le mandat, la convention d'aménagement public ou privé),
- le régime financier applicable,
- une étude d'impact (art.R.122-3, code de l'environnement).

La décision de création de la ZAC, est prise:

- soit par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI (art. L311-1 CU) ;
- soit par le préfet, pour les ZAC créées à l'initiative de l'État, d'une Région, d'un Département ou de leurs établissements publics et les ZAC créées dans le périmètre d'une opération d'intérêt national.

» La réalisation de la ZAC :

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue ensuite **un dossier de réalisation**, qui comprend :

- le projet de programme des équipements publics et constructions à réaliser dans la zone
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- éventuellement un complément à l'étude d'impact: dossier loi sur l'eau...

Le conseil municipal approuve ensuite ce dossier de réalisation, qui fait l'objet de mesures de publicité.

[PORTÉE JURIDIQUE OU MORALE]

» Effets de la création de la ZAC :

- Institution du droit de préemption (article L 210-1 et L300-1 du CU)
- Possibilité d'un sursis à statuer sur les demandes d'autorisations d'occupation des sols (L111-7 et L311-2 du CU), sans limite de durée tant que la ZAC existe.
- Possibilité pour les propriétaires de mettre en demeure la commune de racheter leurs terrains (L311-2 du CU)
- Gel des prix du foncier à la date, la plus récente, rendant public le PLU.

» Effets de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC :

Le projet de ZAC doit être compatible avec l'économie générale du PLU, ce qui peut entraîner une procédure de révision ou de modification du document d'urbanisme. Celle-ci doit être menée simultanément à la phase d'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC et approuvée avant ce dernier.

Une enquête publique est nécessaire pour modifier le PLU et y intégrer les éléments de la ZAC. Cette enquête vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à l'intérieur de la ZAC.

[DURÉE DE VALIDITÉ]

Jusqu'à son achèvement. Il est constaté quand le programme des équipements publics est exécuté et lorsque la convention est arrivée à son terme. Il a pour effet : l'incorporation au PLU des cahiers des charges de concession et de cession, et le retour au droit commun de la fiscalité de l'urbanisme.

[FINANCEMENT ASSOCIÉ]

La personne publique qui a pris l'initiative de la ZAC peut négocier des participations avec l'aménageur, participations qui restent proportionnées aux besoins des habitants et usagers des constructions édifiées dans le périmètre.

Sont exonérées de la taxe d'aménagement pour la part communale ou intercommunale les constructions et aménagements édifiés dans les ZAC (article L. 331-1 du CU) lorsque le coût des équipements publics a été mis à la charge des constructeurs et des aménageurs.

[INTÉRÊTS - LIMITES]

Cet outil permet à une collectivité d'intervenir après concertation sur des secteurs qu'elle a préalablement identifiés comme stratégiques, au lieu d'agir au gré des opportunités foncières.

La collectivité n'est pas tenue, lors du lancement de l'opération de posséder tous les terrains compris dans le périmètre de la ZAC, elle peut se les approprier progressivement grâce à un régime spécial de droit de délaissement, par préemption ou par voie d'expropriation, et s'affranchit ainsi du parcellaire existant. Elle peut gérer les demandes de permis de construire en opposant un sursis à statuer à tout projet de construction risquant de compromettre la réalisation de l'opération.

Aujourd'hui, les ZAC ne sont plus encadrées par un document d'urbanisme spécifique (le Plan d'Aménagement de Zone), et cessent d'être des opérations d'urbanisme autonomes. Dans un souci de cohérence urbaine et spatiale, la réglementation qui leur est appliquée fait désormais partie intégrante du PLU. Ainsi, le projet urbain défini dans le cadre d'une ZAC doit être en adéquation avec les règles du PLU sur l'espace où est envisagée l'opération, et conduit souvent à une modification ou révision du PLU.

EN MIDI-PYRÉNÉES

Communes d'Eaunes (31) - ZAC des Vignes.

Date de livraison: 2003

Maître d'ouvrage :

Mairie d'Eaunes (pour la place), Saint-Georges Promotion (collectifs/privés) et Promologis (logements sociaux).

Maître d'oeuvre :

BE ARUA, Jean-Paul RIEB (Place)

Points forts :

- Le programme fait preuve d'une vraie mixité fonctionnelle : 150 logements ont été créés à la fois en locatif et accession, 6 commerces sont accueillis au RDC des collectifs bordant l'espace public, au sein duquel a été construite une halle destinée au marché.

- La place Clément Ader est vraiment à l'échelle du village.

Points faibles:

- Le traitement de l'espace public et le choix du mobilier urbain dans les tranches

d'habitat social manquent de cohérence avec l'aménagement de la place.

- La voie structurante du quartier, lien entre le village et d'autres extensions urbaines futures n'est pas manifeste.

EN SAVOIR +

TEXTES RÉGLEMENTAIRES

- » Code de l'urbanisme art L. 300-1, L. 300-2, L. 311-1 à L. 311-8, R. 311-1 à R. 311-12.
- » Décret n° 2001-261 du 27 mars 2001 relatif aux ZAC.

ORGANISMES

- » S'adresser aux Directions Départementales des Territoires (DDT)



Les 8 Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Midi-Pyrénées



ANNEXE A

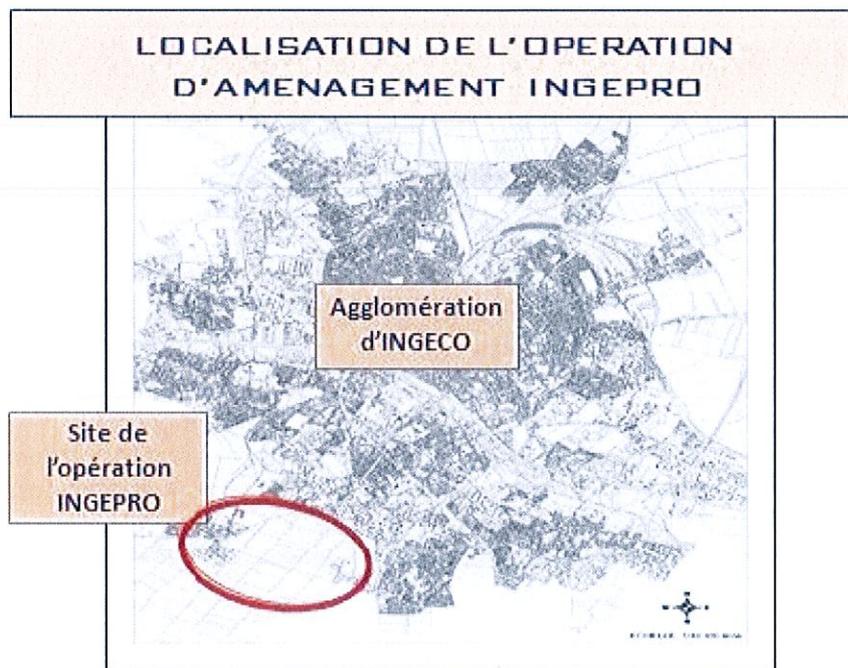
« Présentation de l'opération d'aménagement INGEPRO » – INGECO – 2018

LE CONTEXTE DE L'AGGLOMERATION D'INGECO

L'agglomération d'INGECO représente un ensemble urbain de 250 000 habitants constitué d'une ville-centre d'environ 180 000 habitants et de 25 communes représentant au total 70 000 habitants supplémentaires.

Cet ensemble urbain, de par sa situation privilégiée à environ 170 kilomètres de la métropole du GRAND PARIS, est marqué par une dynamique économique soutenue de développement.

Cette dynamique favorable permet d'accueillir de nouvelles entreprises créatrices d'emplois surtout dans le domaine tertiaire et des nouvelles technologies intégrant des PME dynamiques. En conséquence la demande en matière de logements y est soutenue notamment dans le domaine de l'accession à la propriété.



INGECO projet aménagement INGEPRO

L'ORGANISATION ADMINISTRATIVE ET LES COMPETENCES de LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'INGECO

L'ensemble des 25 communes qui constituent l'agglomération d'INGECO sont organisées en communauté d'agglomération qui existait antérieurement au 1^{er} janvier 2017 et dont le périmètre et les compétences ont été confirmés dans le cadre de la mise en œuvre de la Loi NOTRE.

En ce qui concernent les problématiques du développement et de l'aménagement de son territoire, la communauté d'agglomération est compétente en matière de politique de l'Habitat et élabore la PLH, assure le développement économique et l'aménagement des nouveaux pôles d'activités économiques structurants qui sont définis d'intérêt communautaire par le conseil communautaire de l'agglomération dès les études et jusqu'à leur réalisation.

A ce titre, la nouvelle opération d'aménagement du secteur sud d'INGEPRO a été déclarée d'intérêt communautaire en 2016 et l'ensemble des procédures ainsi que les bilans financiers seront portés par la communauté d'agglomération.

La communauté d'agglomération développe et gère les réseaux d'assainissement et d'approvisionnement en eau potable de l'ensemble des 25 communes de l'agglomération.

Elle gère également les transports collectifs urbains en particulier la ligne de tramway qui vient d'être mise en service et qui dessert la gare d'interconnexion TGV avec le centre-ville, ainsi que le réseau des bus urbains.

La gestion du réseau des transports urbains a été concédée à un exploitant extérieur au moment de la mise en service du tramway pour une durée de 35 ans.

UNE EXCELLENTE DESSERTE PAR LE TRAIN A GRANDE VITESSE

Dans le cadre de l'extension du réseau national des Trains à Grande Vitesse (TGV), la SNCF et l'Etat ont réalisé le développement d'une nouvelle ligne ferroviaire qui a conduit à créer une gare d'interconnexion au sud de l'agglomération.

Cette nouvelle gare permet d'avoir une dizaine de liaisons quotidiennes avec une des gares du centre de PARIS ainsi qu'avec de nombreuses autres métropoles régionales desservies par le réseau national des lignes ferrées à haute vitesse.

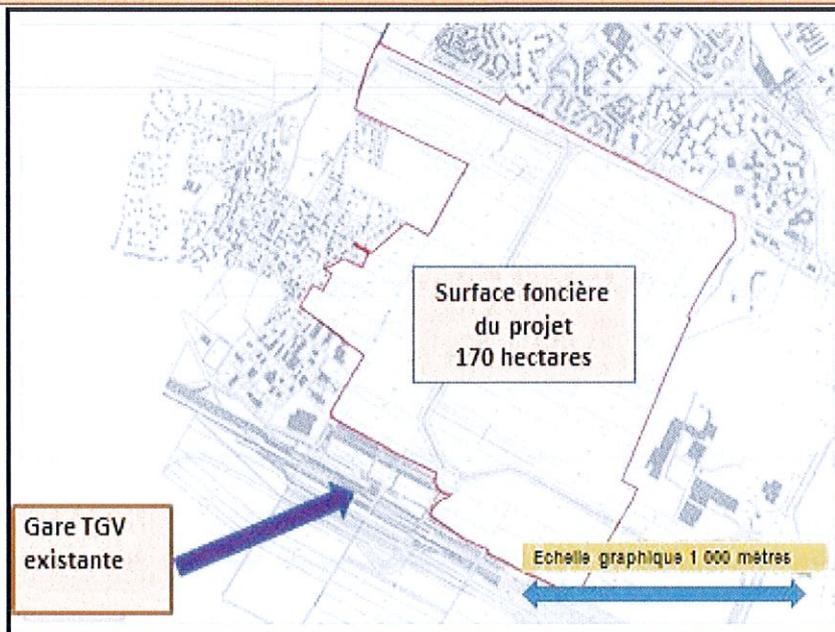
Le développement du site d'INGEPRO peut s'appuyer sur l'effet d'attraction de la présence de la gare et de la rapidité des déplacements qu'elle rend possible pour des acteurs économiques mais aussi pour une population ayant de fort besoin de déplacements avec d'autres grands pôles urbains régionaux bien desservis par les lignes ferrées à grande vitesse.

LE SITE INITIAL D'INGEPRO



INGECO projet aménagement INGEPRO

Périmètre d'études aménagement INGEPRO



INGECO projet aménagement INGEPRO

LE PLU INTERCOMMUNAL : UN REGLEMENT OUVERT POUR LE PROJET

L'agglomération d'INGECO a approuvé son PLU intercommunal il y a deux ans. Celui-ci intègre les nouveaux développements de l'urbanisation conformes au SCOT, en particulier sur le secteur sud de l'agglomération sur le périmètre du futur projet d'aménagement d'INGEPRO.

Le PLU a fixé les surfaces maximales de plancher constructible réparties par nature de construction sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'INGEPRO :

- **Pour le logement** : un maximum de 300 000 m², soit un maximum de 4 000 logements sur la base d'un ratio moyen de 75 m² par logement ;
- **Pour les activités tertiaires** : un maximum de 210 000 m² de surface de plancher constructible sur 30 hectares de terrain, sur la base d'un ratio maximal de densité de 0,7 m² de construction par m² de surface de terrain ;
- **Pour les commerces** : un maximum de 4 hectares de terrain avec un ratio maximal de surface constructible de 0,5 soit un maximum de 20 000 m² de surfaces de plancher de commerces.

Les règles précises de constructibilité des ilots sur le secteur d'INGEPRO (hauteur, reculs, prospects...) ne sont pas déterminées par le règlement du PLU mais seront fixées par le plan masse d'ensemble de l'opération défini à l'issue des études urbaines.

Seules les règles de stationnement privé ont été définies et sont intégrées dans les densités moyennes possibles.

Le PLU rend obligatoire la réalisation d'un parc public urbain non constructible d'un minimum de 15 hectares dont la conception végétale intégrera la gestion et traitement des eaux pluviales urbaines.

LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE D'INGEPRO

La collectivité a pour objectif de créer un nouveau quartier permettant l'accueil d'activités économiques ainsi que du logement à proximité immédiate de la nouvelle gare TGV livrée il y a juste 10 ans.

Malgré une volonté de limiter les extensions urbaines, le SCOT a identifié des secteurs prioritaires de développement urbain de l'agglomération de nouveaux secteurs d'extension urbaine qui participent à la croissance urbaine nécessaire pour soutenir la dynamique de l'agglomération tout en encourageant une optimisation de l'utilisation du foncier dans les secteurs déjà urbanisés de l'agglomération.

Ainsi le SCOT a identifié un secteur d'environ 170 ha, situé au nord de la gare TGV, actuellement occupé par des activités agricoles mais dont l'urbanisation est autorisée par le PLU intercommunal dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Le projet d'aménagement de ce secteur doit s'appuyer sur un programme équilibré et de qualité qui intègre une mixité de fonctions adaptée au marché local.

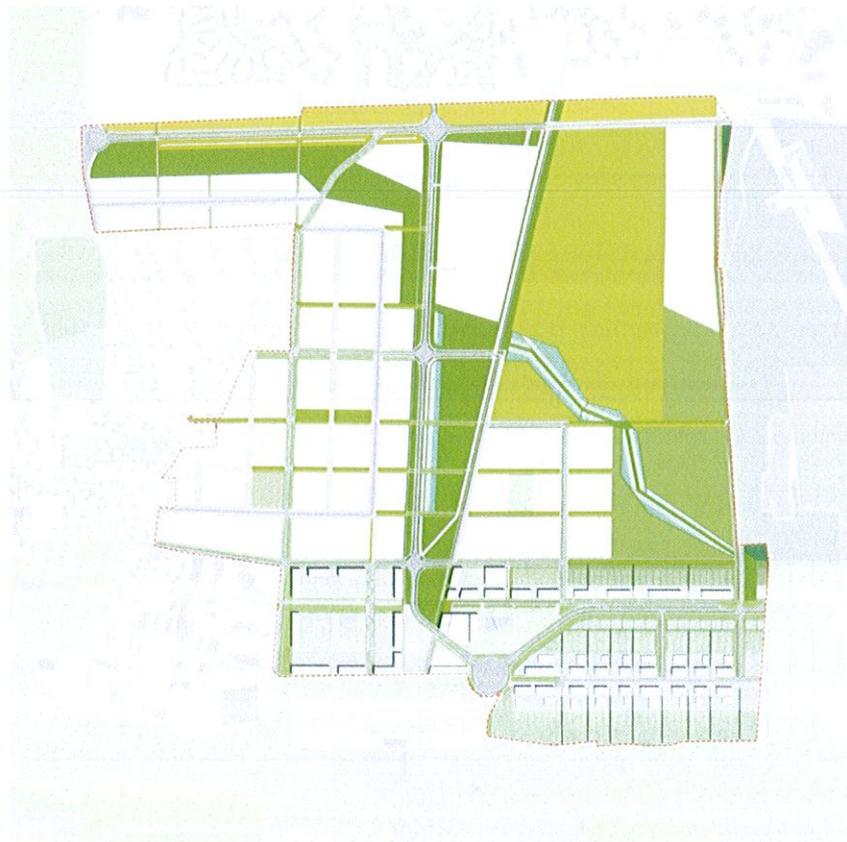
En ce qui concerne le logement, l'objectif consiste à réaliser sur une période de 10 ans, entre 3 000 et 4 000 nouveaux logements en privilégiant des logements en accession à la propriété de qualité et des logements « haut de gamme » afin de répondre à une demande forte aujourd'hui non satisfaite dans ce segment de produits logements.

En matière d'activités économiques, l'objectif des élus de l'agglomération vise à créer un pôle tertiaire majeur autour de la nouvelle gare TGV en vue d'attirer des entreprises extérieures de bon niveau qui conforteraient le positionnement de l'agglomération sur le marché de l'emploi. L'objectif est de développer durant les 10 prochaines années, si la marché le permet, environ 80 000 m² de bureaux, et de poursuivre ensuite pour les disponibilités restantes sur le périmètre de l'opération.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PROJET INGEPRO :

- Création d'un pôle d'activités tertiaire majeur autour de la gare TGV
- Développer un nouveau quartier facilement accessible pour tous les modes de transport
- Organiser un habitat de qualité autour d'un parc urbain
- Créer une structure paysagère forte qui organise le territoire, et qui gère les eaux pluviales de manière naturelle
- Intégrer des liaisons vertes structurantes entre le village et son environnement

PLAN DE REFERENCE DU PROJET INGEPRO



L'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE DE PROJET

Afin de préciser le contenu et les conditions du projet, l'agglomération a missionné un bureau d'études conseils de programmation urbaine et économique qui a réalisé une première étude de faisabilité.

En parallèle des études de marché ont été réalisées afin de déterminer les programmes les plus adaptés à la dynamique de croissance et de construction de l'agglomération.

Le rendu de ces études ne satisfait pas les élus de la communauté d'agglomération car il conclut à un bilan financier très déséquilibré de l'aménagement d'INGEPROJET qui remet en cause la faisabilité de l'opération.

LE PROGRAMME PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION

Le plan précisant les surfaces prévisionnelles de plancher ainsi que le nombre de logements est joint à la présente annexe.

L'ABSENCE DE MAITRISE FONCIERE DES TERRAINS OBJETS DE L'OPERATION

Les terrains intégrés dans le périmètre du projet d'une surface totale de 170 ha, n'ont pas fait l'objet de procédure de maîtrise foncière d'anticipation, telle que l'instauration d'un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD) qui aurait peut-être permis d'acquérir une partie du foncier dans le cadre de l'instauration du droit de préemption ZAD.

En conséquence, les terrains sont propriétés de plusieurs dizaines de propriétaires privés dont un certain nombre sont opposés au projet d'aménagement.

A ce stade, les négociations d'acquisition foncières engagées à l'amiable ont échoué, et un certain nombre de propriétaires refusent une cession à l'amiable de leurs biens aux montants proposés sur la base des estimations des services des domaines.

LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La réalisation du nouveau quartier d'INGEPRO nécessite la construction d'un certain nombre d'équipements publics dont le besoin est généré par l'opération pour répondre aux besoins des futurs usagers du quartier qui accueillera à terme entre 5 000 et 6 000 nouveaux habitants ainsi que plusieurs milliers de salariés.

Pour répondre à ces besoins un certain nombre d'équipements « propres » générés par l'opération doivent être pris en charge par le bilan financier de l'opération d'aménagement en particulier :

- **La construction d'un nouveau groupe scolaire de 10 classes** : 7 classes primaires et 3 classes maternelles pour un coût estimé de 6 500 000 € et d'une surface utile d'environ 2 500 m²;
- **La création d'une salle polyvalente socio-culturelle** et d'activités associatives desservant le quartier d'une surface utile de 1 500 m² et un coût de 4 500 000 € ;
- **La création d'un parc public paysager d'une surface minimale de 15 hectares** pour un coût unitaire moyen d'aménagement de 15€/m².

Dans le projet proposé par le bureau d'études conseils la surface du parc public est de 40 ha et le coût intégré dans le bilan prévisionnel d'aménagement s'élève à 6 000 000 €.

Le parc sera financé dans le cadre du bilan de l'opération d'aménagement et sera remis gracieusement en gestion à la ville.

Ces équipements ne sont pas localisés précisément à ce stade des études. Seul le dimensionnement des surfaces de terrain à réserver a été défini.

LE SCHEMA DES VOIES DE CIRCULATION

Les premières études ont permis de déterminer un principe de desserte par les nouvelles voiries et les réseaux structurants.

Ce schéma reste évolutif en fonction des évolutions de la programmation et des choix de localisation des principaux programmes de logement, d'activité tertiaire et de commerce.



INGECO projet aménagement INGEPRO

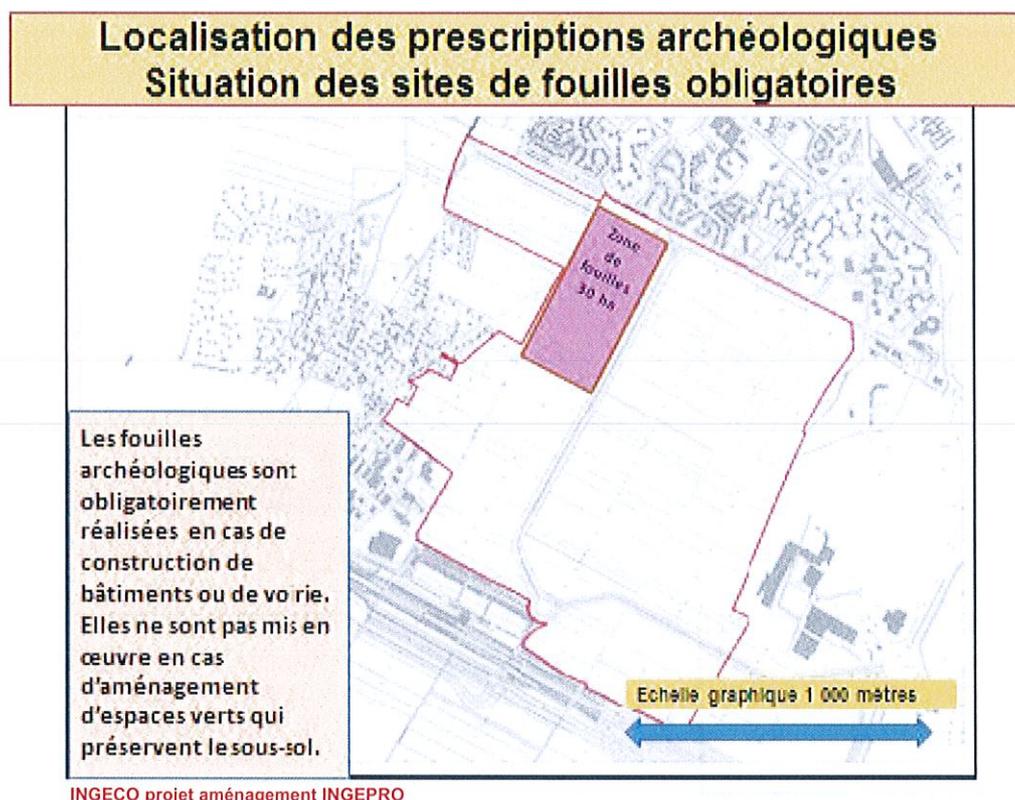
100M 500M 1KM

LES CONTRAINTES ARCHEOLOGIQUES

Le site a fait l'objet d'un diagnostic archéologique et d'une prescription de la DRAC imposant des fouilles sur une partie de 30 ha des terrains.

La DRAC a précisé dans son arrêté de prescription que les fouilles ne seraient imposées que dans les secteurs concernés par la réalisation de constructions qui affectent le sous-sol. A contrario, dans les secteurs qui ne font pas l'objet d'excavation, ou si les espaces concernés sont aménagés en espaces verts paysagers non bâtis et classés comme tels au PLU intercommunal, les fouilles archéologiques se seront pas imposées.

Le Président de l'agglomération demande à ce que le plan masse de l'opération d'aménagement d'INGEPRO soit amélioré sur ce point afin de ne pas mettre en œuvre l'ensemble des fouilles archéologiques qui sont d'un coût élevé, et qui risquent également de retarder la réalisation de l'opération.

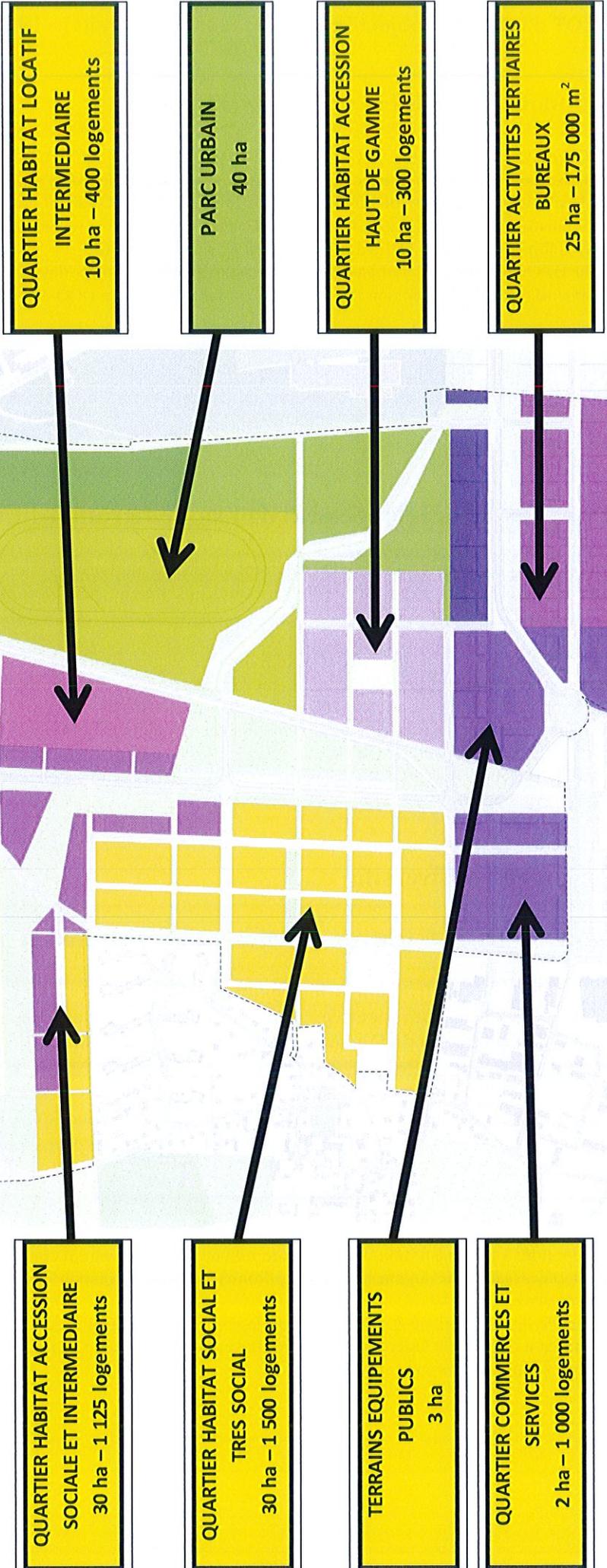


LE MODE OPERATOIRE

La communauté d'agglomération compétente en matière d'aménagement souhaite une procédure d'aménagement d'ensemble qui permette de gérer à la fois la procédure de maîtrise foncière, la procédure d'aménagement, et le choix ultérieur de l'opérateur aménageur.

Les modalités de mise en œuvre de l'aménagement ne sont pas fixées à ce jour.

PLAN DE PROGRAMMATION PREVISIONNELLE - PROJET INGEPRO



Préambule : mode d'emploi et de lecture du DOO

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) constitue le volet prescriptif du SCoT. Il traite de l'ensemble des questions qui doivent être abordées à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification (Plans locaux d'Urbanisme Intercommunaux, Plans Locaux d'Urbanisme, Cartes communales, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains ...) et indique le sens qui doit être donné aux réponses formulées dans le cadre de l'élaboration de ces documents. L'organisation du DOO correspond à l'obligation de satisfaire aux dispositions des articles L141-5 et suivants du code de l'urbanisme et sa compréhension fait appel à une double lecture du DOO et du PADD.

Le DOO est donc un guide pour la mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD et s'applique selon le principe de compatibilité et non de conformité, c'est-à-dire que les règles des documents inférieurs doivent être compatibles avec le SCoT. Ces dernières ne devront pas être contradictoires avec les orientations du DOO mais concourir à leur mise en œuvre et non à leur remise en cause conformément à la jurisprudence en la matière.

[...]

1. Mailler les pôles de développement de l'agglomération d'INGECO

L'objectif du présent DOO est de maîtriser le développement urbain de l'agglomération d'INGECOM par le maintien et le renforcement des polarités existantes : ville centre, pôle majeur, pôles secondaires, bourgs structurants.

Pour ce faire, le DOO propose un « nouveau MODELE » de développement urbain mettant en synergie des RESEAUX sur un bassin de 385 km² de surface réunissant 25 communes :

- Réseau urbain : support d'une urbanisation équilibrée et économe en espaces,
- Réseau économique et commercial : facteurs de dynamisation et d'attractivité territoriale,
- Réseau agricole : facteur de compétitivité locale,
- Réseau vert et bleu : vecteur de préservation des ressources naturelles et valorisation du cadre de vie,
- Réseau de mobilité : support d'une urbanisation interconnectée.

[...]

2. L'offre en logement diversifié

2.1. Guider et accompagner le parcours résidentiel pour répondre aux besoins locaux

Au regard des rythmes de construction de logements des dix dernières années dans le territoire du SCOT d'INGECO et des perspectives démographiques retenues pour établir le PADD, l'objectif minimal de production de logements retenu pour le territoire est fixé annuellement à 1 200 logements.

Cet accroissement du parc de logements permet le renouvellement de la population, le desserrement des ménages qui s'accroît et l'accueil de populations nouvelles tout en facilitant le maintien du niveau d'emploi et des conditions de fonctionnement satisfaisantes des équipements du territoire.

L'objectif affiché est d'atteindre 280 000 habitants sur l'agglomération d'INGECO, d'ici 20 ans, soit + 30 000 habitants sur la période.

Cet objectif doit répondre à l'augmentation du nombre de ménages corrélativement conduisant à une production supplémentaire et nécessaire de logements pour affronter la décohabitation (avec une hypothèse de 2,05 personnes par ménage).

Ainsi, sans croissance démographique la production de logements doit permettre de répondre aux besoins de décohabitation estimés à de 350-400 logements supplémentaires par an, auquel s'ajoutent 800 logements pour la croissance urbaine des nouveaux ménages actifs.

2.2. Diversifier l'offre en logements pour fluidifier les parcours résidentiels

Il s'agit de répondre aux objectifs de mixité sociale en tenant compte de l'armature urbaine et des besoins locaux et sous réserve de l'obtention des financements adaptés pour le développement de la mixité sociale, en cohérence avec les agréments et avec la convention de délégation des aides à la pierre.

L'ensemble de l'agglomération d'INGECO possède un taux de 35 % de logements sociaux avec des écarts de répartition selon les communes, la ville centre d'INGEVILLE concentrant à elle seule plus de 60 % de ce total des logements aidés.

Pour la ville centre, il s'agira notamment d'accompagner la mobilité résidentielle des ménages en favorisant entre autre le développement du parc locatif privé et de l'accession sociale à la propriété.

Lorsque leur dimensionnement leur permet, les opérations d'aménagement et de construction veillent à varier la taille des logements et les réponses en termes de statut d'occupation, notamment en diversifiant les formes urbaines attendues.

Bien qu'une majorité de communes ne soient pas soumises aux dispositions de la loi SRU en matière de logement social, le SCoT fixe pour objectifs aux politiques de l'habitat de développer le logement aidé de façon équitable et proportionnée sur l'ensemble des niveaux de l'armature urbaine, selon la taille et les capacités de développement des communes.

Les collectivités développent des stratégies de portage et de réserves foncières pour anticiper sur le coût de sortie des opérations de logements aidés. Ces réserves foncières pourraient concourir à atteindre le niveau de production de logements à coût modéré et par la même satisfaire aux objectifs fixés par le SCoT, aux côtés de la production privée.

Les documents d'urbanisme et de planification locaux faciliteront la ventilation de la production de logements en particulier dans sa mixité en recourant en fonction des besoins, aux outils juridiques existants comme les servitudes de mixité sociale, de taille de logements, la mixité des zones pour l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat ...

[...]

3. L'offre de développement économique de l'agglomération d'INGECO

3.1. Développer les portes d'entrée économiques de l'agglomération

La gare de la Ligne à Grande Vitesse implantée en limite sud de la partie urbaine de l'agglomération constitue le point de développement économique majeur de la métropole qu'il faut valoriser et renforcer.

Ainsi le site au sud de l'agglomération constitue un potentiel de développement d'activités en priorité tertiaires et de services aux entreprises ou encore à certaines fonctions commerciales.

Les documents d'urbanisme locaux devront favoriser les projets d'ensemble permettant une programmation d'immeubles tertiaires de haute qualité permettant d'attirer des entreprises extérieures qui seront intéressées par des offres foncières et immobilières concurrentielles.

Un des critères à encourager dans tous leurs projets d'aménagement et de développement de ces secteurs, c'est l'intermodalité, qui sert aussi de vitrine économique.

De plus, les pôles urbains relais constituent des lieux d'accueil des activités exogènes au territoire et des entreprises employant de nombreux salariés.

L'objectif étant de conforter le positionnement de la métropole dans toutes ses composantes, les documents d'urbanisme locaux prévoient les terrains adaptés aux nouveaux développements économiques.

[...]

4. Optimiser les ressources foncières

4.1. La valorisation des sites urbains constitués

Pour mettre en œuvre une stratégie urbaine équilibrée entre extension urbaine et valorisation des sites les mieux équipés, desservis et denses.

Pour cela, chaque collectivité exploite prioritairement les potentiels qu'offre le tissu déjà urbanisé des centres villes, centres bourgs, quartiers pavillonnaires, le patrimoine bâti, dents creuses, les friches ...

Les documents d'urbanisme et de planification locaux devront favoriser la maîtrise des modes d'urbanisation ce qui conduira à dégager des principes de multifonctionnalité des espaces, et de renforcer la production de logements et de foncier à vocation économique, en anticipant le développement de sites bien desservis (par les transports en commun ou le numérique).

4.2. Développer des extensions urbaines organisées

Néanmoins afin de permettre le développement de l'habitat et de l'activité économique, les documents d'urbanisme pourront prévoir des extensions urbaines organisées autour des pôles majeurs de transport (gare TGV et lignes de tramway) en mettant en œuvre des formes urbaines plus économes en foncier.

Ainsi les documents d'urbanisme locaux devront guider l'élaboration de projets urbains qualitatifs et soucieux des consommations foncières en identifiant, d'une part, les espaces à préserver et à développer qu'ils soient urbains ou agricoles et d'autre part, identifier les espaces prioritaires du développement urbain.

L'optimisation de la ressource foncière passe par la cohérence des développements et l'organisation des extensions en cohérence et en continuité avec la structure urbaine dont elles dépendent dans le cadre d'une continuité urbaine s'entend à l'échelle de l'espace aggloméré urbanisé et bâti.

[...]

4.3. Mettre en place une politique en matière de foncier économique

Afin d'être en mesure de répondre aux besoins économiques à long terme, le SCoT identifie le besoin d'une stratégie foncière à long terme pour les espaces susceptibles d'accueillir de l'activité économique.

Pour mener à bien ces politiques foncières, les collectivités sont fondées à mobiliser tous les outils à leur disposition : préemption, ZAD, expropriation.

La politique d'aménagement préconisée par le SCoT vise à constituer une offre foncière suffisante pour accueillir en ZAE les activités productives dont le maintien dans le tissu urbain est difficile et à développer de parcs tertiaires de qualité en vue d'accueillir de nouvelles entreprises.

[...]

5. Maîtriser l'étalement commercial périphérique d'envergure métropolitaine

5.1 L'arrêt des nouvelles implantations commerciales

Il s'agit de stopper la création de nouvelles zones commerciales d'envergure métropolitaine afin de conforter en priorité les pôles périphériques existants en favorisant et recherchant leur densification.

L'objectif est d'axer l'extension du développement commercial en contiguë ou à proximité des pôles commerciaux déjà existants pour éviter le mitage commercial et artisanal, générateur de flux automobiles.

Pour répondre à cet objectif, le SCoT favorise les formes d'urbanisation plus denses dans l'ensemble des zones commerciales (existantes et projetées), par exemple sur plusieurs niveaux (par exemple avec des stationnements en sous-sol lorsque la configuration du terrain le permet) ... avant toute ouverture de nouvelles zones et donc de nouvelles artificialisation.

5.2. Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Le DAAC détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Le DAAC s'applique aux commerces de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce et des sociétés c'est-à-dire les activités de prestation de services à caractère artisanal.

[...]

6. Les rythmes et les enveloppes de consommation foncière d'INGECO

Le rythme de la consommation foncière pour les extensions qu'elles soient résidentielles, économiques ou pour des infrastructures portées par les collectivités territoriales doivent s'inscrire dans une fourchette de compatibilité avec :

- près de 400 ha pour les 6 années qui suivent l'approbation du SCoT à savoir la période 2016-2022,
- près de 300 ha pour les 6 années suivantes à savoir la période 2022-2028.

Ces enveloppes dévolues à l'extension urbaine (nouvelle artificialisation) sont dimensionnées en fonction des objectifs inscrits au PADD pour répondre aux besoins en termes de :

- logements par la production annuelle de 1 200 logements par an,
- activités économiques par la mobilisation de 3 ha à 5 ha de foncier par an et la création de près de 500 emplois exogènes par an.

Cette enveloppe foncière en extension des surfaces urbanisées, est utilisée pour la création de nouvelles zones, comme l'extension de zones existantes.

Pour la période 2016-2022, les politiques d'urbanisme et d'aménagement et les documents d'urbanisme locaux organisent la programmation pluriannuelle de leurs opérations, selon les maxima suivants définis par grande zones de d'extension potentielle :

- Zone nord : 50 hectares,
- Zone Est : 80 hectares,
- Zone Sud : 250 hectares,
- Zone Ouest : 70 hectares.

Cette enveloppe foncière en extension des surfaces urbanisées, est utilisée pour la création de nouvelles zones, comme l'extension de zones existantes.

[...]

7. Protéger et gérer durablement les ressources

7.1. Respecter le cycle de l'eau

Afin d'éviter que l'eau se charge de polluant(s) lors de son ruissèlement, l'imperméabilisation des sols est rationalisée dans les opérations d'aménagement et une gestion douce des eaux pluviales est privilégiée.

Les efforts de mise aux normes des dispositifs d'épuration des eaux usées sont poursuivis pour limiter les pollutions d'origine domestique.

Gérer quantitativement la ressource en eau

Le développement urbain est subordonné à la capacité de la ressource pour garantir l'alimentation en eau potable. L'extension de l'urbanisation ne doit pas créer ou exacerber une pression trop forte sur les ressources locales (situation de manque ou de pénurie).

Les dispositifs, permettant de favoriser les économies d'eau potable et de récupérer les eaux de pluies, sont privilégiés dans les nouvelles constructions. Par exemple, le développement des réseaux séparatifs (eaux pluviales/eaux usées) constitue une des réponses possibles à l'objectif recherché.

[...]

8. Créer des espaces de respiration dans l'urbanisation

L'agglomération d'INGECO souhaite affirmer et développer la trame verte du centre urbain et ses relations avec le territoire périurbain

Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux doivent poursuivre le travail de connexion des espaces verts et espaces naturels existants et à créer à l'intérieur de l'agglomération par la création de « corridors biologiques » qui se prolongeront en extension vers les territoires péri-urbains.

9. Axer le développement urbain sur la mobilité durable

Le renforcement de l'armature urbaine préconisé par les autres dispositions du présent document autour des pôles urbains et relais permet de : faciliter l'accessibilité avec des politiques de déplacements et d'organisation des réseaux des voies structurantes de l'agglomération.

Encourager la mise en place d'un système de transports collectifs performant avec à terme la densification de l'urbanisation aux abords de ses arrêts permettant ainsi une plus grande cohérence entre urbanisation et transports collectifs et privilégier les formes urbaines et les aménagements de l'espace collectif ou public qui favorisent le recours aux modes piéton/cycle dans les déplacements de courte distance avec la réalisation de dispositifs sécurisés ou de locaux destinés au stationnement des deux roues.

En fonction des besoins répertoriés, les documents d'urbanisme locaux définissent les conditions de stationnement des deux roues lors d'opérations de construction générant des besoins collectifs (habitat collectif, équipements, activités, pôles de déplacements ...)

[...]

PREAMBULE

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement. Codifié aux articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, il comprend obligatoirement un document de diagnostic, à partir duquel sont définies les orientations stratégiques et les objectifs, objet d'un second document, lui-même affiné par un programme d'actions, constituant le troisième document. Ce dernier est, conformément à la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, en partie, territorialisé à la commune.

La communauté d'agglomération d'INGECO a établi son PLH 2016-2022 dans une démarche de concertation étroite avec les communes, l'Etat, et le conseil de développement, et ce tout au long de la phase d'élaboration.

[...]

Le diagnostic réalisé au préalable de la définition des objectifs et au cadrage du plan d'actions retient les principaux éléments suivants :

- **Un parc global de résidences principales d'environ 120 000 logements pour une population de 250 000 habitants,**
- **Un parc social de logements aidés à hauteur de 37,5 % soit 45 000 logements.**

Ce parc social est essentiellement concentré sur la ville centre à hauteur de 60% du total.

Le parc de logements sociaux de plusieurs quartiers a fait l'objet d'une opération lourde de démolition-reconstruction dans le cadre d'une convention avec l'ANRU qui est en cours d'achèvement et qui a permis de faire disparaître les segments de parcs les plus dégradés sans diminuer l'offre quantitative de logements sociaux.

[...]

Le programme d'actions se veut cohérent avec les projets de territoire de l'agglomération, de ses communes membres, et de l'Etat. Il se décline en deux volets :

- Volet 1 : Programme d'actions thématiques.

Ce premier volet du programme d'actions du PLH 2016-2022 liste 32 actions, tenant compte des propositions d'actions faites par les acteurs de l'habitat dans le cadre des ateliers thématiques, et par les membres du comité de pilotage au fil des réunions. Ces fiches-actions sont la traduction opérationnelle et technique des orientations et objectifs (cf. document n°2 du PLH).

- Volet 2 : Programme d'actions territorialisées.

Ce second volet du programme d'action du PLH décline à la commune les actions présentées dans le premier volet intitulé « programme d'actions thématique du PLH 2016-2022 », pour celles nécessitant un traitement infra-communautaire.

[...]

VOLET 1 : PROGRAMME D' ACTIONS THEMATIQUES

ACTION 1 : PRODUIRE 7 200 LOGEMENTS SUR LA DUREE DU PLH

OBJECTIFS

Plusieurs facteurs sont pris en compte pour estimer le point d'équilibre permettant de répondre à la demande endogène de logements générée par le territoire. Cette dernière se décompose en trois grandes variables : le besoin engendré par le desserrement des ménages, le renouvellement du parc existant et la variation de l'offre de logements vacants ou de résidences secondaires.

La communauté d'agglomération d'INGECO souhaite répondre à ces besoins endogènes de logements, mais également développer son attractivité et attirer de nouveaux habitants.

Sur le territoire de l'agglomération d'INGECO, l'analyse menée sur la période la plus récente, montre que le point mort du besoin en logements » se situe à 1 200 logements nouveaux par an.

Afin de répondre à cet objectif, il est préconisé de construire 12 000 logements supplémentaires pour accueillir 16 000 nouveaux habitants sur une période de 10 années.

CONTENU DE L'ACTION

- Assurer une progression de l'offre neuve de logements suffisante pour répondre au besoin des ménages de l'agglomération et de ceux ayant la volonté de s'y installer.
- Ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation en lien avec les axes de transport et l'existence des équipements publics structurant de l'agglomération.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Cette action fait l'objet d'une territorialisation détaillée dans le volet 2 du présent programme d'actions.

MOYENS FINANCIERS

- Convention de délégation des aides à la pierre signée entre l'Etat et la communauté d'agglomération d'INGECO.

[...]

ACTION 2 : PRODUIRE UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS VARIEE

OBJECTIFS

Ces dernières années, l'agglomération a assisté à une production massive de logements de type 2 et 3 en collectif, accrue par les rachats en VEFA des bailleurs sociaux.

Le diagnostic du PLH souligne le manque moyens et grands logements, pour les ménages célibataires, et pour les couples avec plusieurs enfants.

Ainsi, un certain nombre de ménages des classes moyennes et supérieures décide de s'installer en zone périurbaine, à dominante rurale, faute de trouver sur l'agglomération le produit à acquérir, en typologie de bâti ou de formes urbaines, répondant à leurs attentes.

CONTENU DE L'ACTION

A partir de l'objectif quantitatif de construction neuve fixé par la fiche action n°1 :

- **Produire une offre nouvelle de logements en accession à la propriété**, qui devront représenter **au minimum 50 % du total de la production de logements** puisqu'elle présente un enjeu de diversification de l'habitat pour maintenir sur l'agglomération les ménages contraints au départ vers le périurbain, et attirer de nouveaux habitants des classes moyennes et supérieures,
 - **Produire un minimum de 30 % de logements en locatif** (aidé et privé) dont un maximum de **20% de locatif social** et très social afin de tenir compte de la part déjà élevée de logements sociaux sur l'agglomération,
 - **Produire une typologie de logements variée en termes de formes urbaines**, en encourageant la réalisation de logements individuels,
 - **Produire une typologie de logements variée en taille ou surface habitable**, en encourageant la réalisation de moyens et grands logements T4, T5 dans les secteurs géographiques d'extensions urbaines,
- [...]

ACTION 3 : DEVELOPPER DE NOUVEAUX SECTEURS D'AMENAGEMENT ACCUEILLANT DU LOGEMENT

OBJECTIFS

Le diagnostic du PLH a mis en exergue un potentiel foncier urbanisable pour les vingt prochaines années, au sein du périmètre actuel de la communauté d'agglomération d'INGECO.

CONTENU DE L'ACTION

Les secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat » sont identifiés et privilégient en priorité le secteur Sud de l'agglomération localisé autour de la nouvelle gare du TGV qui devront être ouvert à l'urbanisation et dont l'aménagement pourra être phasé sur plusieurs périodes de développement.

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, **il s'agira de développer la maîtrise publique des opérations d'aménagement** pour les zones de développement futures

[...]

ACTION 4 : REALISER LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION

OBJECTIFS

La mixité peut être appréhendée comme le fait pour des personnes ou des groupes de personnes différentes, par leur catégorie socioprofessionnelle, leurs revenus, leur situation économique, etc., de vivre dans un espace en étant susceptibles d'entrer en relations.

De la même manière, le développement de l'accession à la propriété dans le neuf ou l'ancien au sein de quartiers à dominante d'habitat locatif, est un facteur de développement de la mixité.

CONTENU DE L'ACTION

La communauté d'agglomération d'INGECO exige que dans toute opération future d'importance, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement, de projets urbains ou de montages financiers les trois catégories de logements : le locatif privé, le locatif social, l'accession à la propriété soient représentées de la manière suivante :

- **20 % maximum de locatif social (PLAI/PLUS) ;**

- 5 % de locatif libre ou intermédiaire (PLS/PLI/PLSA ...) ;
- 10 % d'accèsion sociale à la propriété qui s'adresse aux ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond du logement social et qui pourront bénéficier des prêts à taux zéro et des dispositifs de location-accession (PSLA) ;
- 50 % minimum d'accèsion à la propriété (sociale et/ou libre) dont au minimum 30 % d'accèsion dite intermédiaire qui s'adresse aux ménages actifs des catégories moyennes.

Par ailleurs, la mixité générationnelle devra être favorisée, et chaque projet devra veiller, en fonction de son importance, à intégrer des services et/ou commerces, ou veiller à être en proximité de ces derniers et avec les transports en commun.

Le PLU intercommunal définira les outils réglementaires en conformité avec les objectifs du PLH :

- **les secteurs de mixité sociale** : possibilité de délimiter dans les zones U et AU des PLU des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements (locatif privé, locatif social, accèsion) qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L123-1-5-16° du CU).
- **les secteurs de taille minimale de logement** : possibilité de délimiter dans les zones U et AU du PLU, des secteurs dans lesquels un pourcentage de logements d'une taille minimale, restant à définir, s'imposera aux constructeurs (article L123-1-5-15° du CU).
- **les emplacements réservés pour mixité sociale** : possibilité de réserver dans le PLU des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'ils définissent et en fixer le bénéficiaire (article L123-2-b du CU).
- **les servitudes de constructibilité limitée dit périmètre d'attente de projet** : possibilité « d'interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

[...]

VOLET 2 PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIALISE de l'AGGLOMERATION D'INGECO

[...]

PREAMBULE

Les développements seront équilibrés entre les densifications des territoires urbains existant et les nouveaux secteurs de développement.

[...]

TERRITOIRE 3 : SECTEUR SUD DE L'AGGLOMERATION

Le secteur Sud de l'agglomération aujourd'hui non urbanisé, constitue, en raison de la présence de la nouvelle gare d'interconnexion du TGV, une des zones prioritaires d'extension de l'urbanisation permettant la réalisation de nouveaux logements et d'accueillir de nouvelles populations, des jeunes ménages notamment.

Ainsi, une politique d'action foncière active devra être mise en place sur l'ensemble de la partie sud de l'agglomération afin d'accélérer les procédures d'aménagement de ce secteur.

Objectifs quantitatifs de production de logements neufs :

Les surfaces importantes de foncier disponibles sur le secteur Sud doivent permettre de répondre de manière continue à la construction des logements sur la durée des 6 ans du PLH.

Les projets à développer la programmation doit permettre de réaliser au total un minimum de 3 000 à 4 000 nouveaux logements.

Sur la période du PLH, et dès que l'opération pourra être lancée sur le plan opérationnel, l'objectif est de développer sur ce secteur un minimum de 300 logements par an.

Mixité sociale et générationnelle :

Sur ce nouveau secteur devront être privilégiés des programmes de logements familiaux de taille moyenne et grande.

Le programme devra intégrer une forte proportion de logements en accession à la propriété dont une part significative de logements dits « de haut de gamme » déficitaires sur l'agglomération d'INGECO.

[...]

Synthèse de l'étude de marché externalisée « Le marché immobilier de l'agglomération d'INGECO : logements et activités économiques » – INGECO – 2018

1 - LE MARCHE DU LOGEMENT

1.1. La demande quantitative par type de produit

Le marché du logement de l'agglomération d'INGECO s'inscrit dans la dynamique de développement diagnostiquée dans les documents de planification du SCOT et de programmation du PLH.

Les études confirment l'adéquation des besoins aux objectifs globaux de production du PLH qui retient dans le volet 1 du plan d'action un objectif de construction de 7 200 nouveaux logements sur une période de six ans à partir de 2016 date de son approbation, soit une **moyenne annuelle de 1 200 logements** tous financements confondus.

Afin de s'inscrire dans ces objectifs la répartition imposée par le PLH doit respecter l'équilibre suivant entre les différentes catégories de logements :

- **20% maximum de locatif social et très social (PLAI/PLUS),**
- **5% de locatif libre ou intermédiaire (PLS/PLI/PLSA ...),**
- **10% d'accession sociale à la propriété,**
- **50% minimum d'accession à la propriété (sociale et/ou libre).**

Concernant le « marché » du logement locatif, les études montrent les spécificités suivantes :

- **Pour le logement social (PLUS) et très social (PLAI)**, une demande de renouvellement du parc existant qui conduit à prévoir un besoin de production moyen de 300 logements par an pour compenser l'obsolescence du parc existant ; ces objectifs sont confirmés par les enveloppes de crédits d'aide à la pierre déléguées par l'Etat à la communauté d'agglomération d'INGECO ;
- **Pour le logement en locatif intermédiaire**, une demande qui correspond en majorité à des acquisitions d'investisseurs individuels ou en société et qui permet d'alimenter le parc locatif privé dans le cadre de mécanisme de défiscalisation ; l'étude de marché indique une forte demande d'investisseurs pour ce segment de l'ordre de 200 logements de petite taille par an, avec néanmoins la volonté des élus de la collectivité de limiter ce type de produits investisseurs à 100 logements par an pour favoriser au contraire une accession directe par des propriétaires occupant leur logement.

Concernant le marché du logement en accession à la propriété, les études complète l'analyse du PLH sur de l'équilibre des types de produit en s'intéressant en priorité aux produits en accession à la propriété commercialisées soient à des futurs occupants, soient à des acquéreurs investisseurs qui remettent ensuite leur bien dans le circuit du marché locatif privé non aidé.

Ainsi il ressort de ces études les tendances suivantes pour les produits en commercialisation depuis les 3 dernières années :

- Une offre annuelle moyenne tous produits confondus d'environ **800 logements** en vente sur le territoire de l'agglomération, déduction faites des opérations réalisées en locatif social et locatif intermédiaire,
- Une demande assez soutenue pour des logements familiaux de taille moyenne à grande de 4 et 5 pièces pour des ménages qui veulent occuper leur logement,
- Une demande faible pour les très grands logements de 5 pièces et plus.

Les résultats des études indiquent des niveaux de production suivants selon les types d'occupation des logements :

- **Pour les logements en accession sociale**, l'offre doit correspondre à environ 20% de la production annuelle de nouveaux logements en accession à la propriété soit 150 logements par an,

- **Pour les logements en accession intermédiaire** qui correspond à la solvabilité d'un maximum d'accédants à la propriété des classes moyennes un volume annuel de 500 logements soit 60% de l'offre de vente en accession à la propriété,

- **Pour les logements en accession dits « haut de gamme »**, les études indiquent également une production assez faible de logements haut de gamme pour laquelle la demande reste assez soutenue en raison de la proximité de la région Ile-de-France et qui permettrait à un certain nombre de famille de cadres supérieurs de s'installer dans l'agglomération. Pour ce type de produit, les commercialisateurs indiquent qu'environ 20 % des ventes annuelles soit environ 150 logements par an pourrait répondre à ce type de demande en étant entre + 25 % et + 30 % au-dessus des prix de produits en accession intermédiaire.

Tableau de la demande annuelle de logements et des prix de cession des charges foncières de logements

TYPES DE LOGEMENT	DENSITE Logements par hectare de terrain	PRIX DE CESSION maximum Par m² de surface plancher	DEMANDE ANNUELLE Nombre de logements Taille moyenne 75 m² par logement	PART de la demande annuelle
LOCATIF social et très social	50	180 à 200 €/m²	300	25 %
LOCATIF intermédiaire	40	220 à 250 €/m²	100	8 %
ACCESSION social	40	250 à 300 €/m²	150	12,5 %
ACCESSION intermédiaire	35	300 à 400 €/m²	500	42 %
ACCESSION haut de gamme	30	400 à 500 €/m²	150	12,5 %
TOTAL / ou moyenne	42 logts /ha		1 200	100 %

Notes explicative du tableau

- la densité en logement par hectare est estimée en brut soit y compris voirie et espaces collectifs non commercialisables,

- le nombre de logements est évalué sur la base d'un logement moyen de 75 m² de surface de plancher autorisée,

- les prix de cession par type de produit sont des fourchettes comprises entre un minimum facilitant la rapidité de commercialisation et un plafond maximum au-delà desquels les produits logements ou activités se positionneraient au-dessus des prix acceptables par les opérateurs immobiliers ce qui provoquerait une mévente des opérations concernées.

1.2. La demande selon les zones géographiques de l'agglomération

Les programmes qui pourront être développés sur le périmètre de la nouvelle opération d'aménagement située au sud de l'agglomération proche de la nouvelle gare TGV permettront de répondre à une partie des nouveaux besoins de logements durant les 10 prochaines années.

Sur ce secteur sud, les études du marché indiquent qu'il serait possible de commercialiser annuellement entre 200 et 300 nouveaux logements par an sur de nouveaux secteurs de développement permettant ainsi de répondre à la demande de nouveaux ménages venant s'installer dans l'agglomération.

2 - LE MARCHE DE L'IMMOBILIER ECONOMIQUE

2.2. La demande pour les bureaux

En matière économique l'agglomération compte environ 120 000 emplois directs assez diversifiés et intègre de nombreuses PME principalement dans l'industrie de transformation, les services et les commerces.

On note cependant une faiblesse dans le secteur des emplois tertiaires et d'une obsolescence marquée de l'immobilier de bureaux dont le niveau d'équipements et de qualités ne correspondent plus aux demandes des entreprises.

Dans ce domaine de l'immobilier tertiaire, les immeubles de bureaux disponibles sont souvent anciens et mal équipés suivant les standards actuels en matière de potentialité de flux numériques et ne répondent pas aux demandes des entreprises.

Le contexte de l'agglomération depuis l'ouverture de la gare TGV est marqué par une soutenue d'entreprises déjà existantes qui désirent s'agrandir et de restructurer, mais aussi d'entreprises extérieures qui veulent s'implanter sur le territoire en raison d'une bonne situation géographique à proximité de bassins économiques importants.

Le SCOT de l'agglomération d'INGECO en vigueur a défini des secteurs prioritaires de développement économique et en particulier la partie sud de l'agglomération en raison de la présence de la gare TGV.

Compte tenu de ce contexte, les études de marché de l'immobilier d'entreprises tertiaires estiment la demande annuelle de bureaux sur l'agglomération à environ 25 000 m² de surface de plancher dont environ 80 % devrait être situés dans un rayon de 1,5 km de la nouvelle gare du TGV.

Au total l'offre foncière affectée aux bureaux, tous types de produits confondus, ne pourra dépasser un total de 30 ha de foncier commercialisables représentant au maximum 210 000 m² de surface de plancher.

L'étude de marché a déterminé 2 types de qualité de bureaux sur le secteur sud de l'agglomération autour de la gare TGV :

- Des bureaux « connectés » de grande qualité avec un équipement en réseaux performant autour de la gare TGV dont l'offre ne pourra pas excéder 20 hectares de terrain et 140 000 m² de surface de plancher (densité moyenne de 0,7),

- Des bureaux de standard « classique » sur des ilots un peu plus éloignés de la gare TGV et pour lesquels l'offre sera au maximum de 70 000 m² de surface de plancher et complètera celle des bureaux « connectés » sur les emprises foncières restantes (densité moyenne de 0,7).

Selon ces études la lisibilité de cette forte demande est valable sur une durée d'environ 5 ans ; au-delà les incertitudes de la croissance économique européenne et mondiale ainsi que les évolutions des stratégies de positionnement des grandes entreprises « donneurs d'ordre » pourraient remettre en cause ces rythmes soutenus de la demande en immobilier tertiaire sur l'agglomération.

2.2. Les niveaux de prix des terrains d'immobilier de bureaux

En matière de marché des terrains destinés aux opérations immobilières développés par les promoteurs et investisseurs spécialisés les niveaux de prix pour des secteurs du sud de l'agglomération bien situés à proximité des axes de transport, dont la visibilité économique est forte et l'environnement de qualité, les prix de vente possibles se situent dans les fourchettes suivantes :

- Entre 180 € et 200 € par m² pour des bureaux « connectés » plus proches de la gare ainsi que des zones de commerces et services ;
- Entre 140 € et 160 € par m² pour des bureaux standard sur les autres secteurs de la zone sud de l'agglomération.

3 - LE MARCHE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

3.1. La demande en matière de commerces

L'aménagement de nouveaux quartiers ou le renforcement de la structure urbaine de l'agglomération nécessite de programmer la création de nouvelles centralités de proximité qui répondent aux besoins de service de la population et des salariés.

Cette nouvelle approche remet de plus en plus en cause la création de grands pôles commerciaux de grandes tailles intégrant des hypermarchés et des moyennes surfaces qui sont accessibles exclusivement en automobile.

Les orientations définies par les élus de l'agglomération d'INGECO privilégient la création de pôles de proximité réunissant des services privés et des commerces accessibles à pieds et par les transports en commun.

Ainsi pour le projet urbain du sud de l'agglomération seront privilégiées les petites et moyennes surfaces de commerces de proximité ainsi qu'une moyenne surface alimentaire de type supermarché. Dans ce pôle qui reste à situer en fonction des résultats des études urbaines seront également intégrés l'implantation de services médicaux et de services privés diversifiés.

Les études de commerce indiquent que pour ce nouveau quartier un pôle qui occuperait entre 2 et 4 ha de terrain et permettrait de développer entre 10 000 m² et 20 000 m² de surfaces de plancher.

3.2. Les prix des commerces

Les études indiquent que les prix de cession des terrains affectés aux commerces et services doivent être compris dans une fourchette de 260 à 300 € par m² de terrain commercialisé avec une densité possible de 0,5.

ANNEXE E

« Bilan financier prévisionnel déficitaire de l'opération INGEPRO » – Bureau d'études conseils – 2018

Le bilan qui suit a été proposé par le bureau d'études conseils missionné par INGECO

BILAN DEPENSES					
	NOMBRE LOGEMENTS	SURFACE DE TERRAIN en ha	SURFACE PLANCHER en m²	COUT PRIX CESSION en € / m²	MONTANTS DEPENSES ou RECETTES MONTANTS en €
1.1. ETUDES					1 500 000 €
1.2. ACQUISITIONS FONCIERES		170		12	20 400 000 €
1.3. ARCHEOLOGIE		30		20	6 000 000 €
1.4. TRAVAUX d'AMENAGEMENT		95		70	66 500 000 €
1.5. GROUPE SCOLAIRE 10 classes			2 500	2 600	6 500 000 €
1.6. SALLE POLYVALENTE			1 500	3 000	4 500 000 €
1.7. PARC PUBLIC		40		15	6 000 000 €
S/TOTAL DEPENSES 1					111 400 000 €
2.1. FRAIS maîtrise d'œuvre				8 %	8 912 000 €
2.2. FRAIS financiers				13 %	14 482 000 €
2.3. FRAIS de commercialisation				7 %	7 798 000 €
2.4. FRAIS de conduite d'opération				6 %	6 684 000 €
2.5. FRAIS imprévus et divers				5 %	5 570 000 €
S/TOTAL DEPENSES 2				39 %	43 446 000 €
TOTAL DEPENSES					154 846 000 €
BILAN RECETTES CESSIONS FONCIERES					
3.1. LOGEMENT locatif social et très social	1 500	30	112 500	180	20 250 000 €
3.2. LOGEMENT locatif intermédiaire	400	10	30 000	220	6 600 000 €
3.4. ACCESSION sociale	600	15	45 000	250	11 250 000 €
3.5. ACCESSION intermédiaire	525	15	39 375	300	11 812 500 €
3.6. ACCESSION haut de gamme	300	10	22 500	400	9 000 000 €
S/TOTAL RECETTES LOGEMENTS	3 325	80	249 375		58 912 500 €
4.1. BUREAUX proches gare		10	70 000	200	20 000 000 €
4.2. BUREAUX éloignés gare		15	105 000	160	24 000 000 €
S/TOTAL RECETTES BUREAUX		25	175 000		44 000 000 €
5.1. COMMERCES		2	10 000	300	6 000 000 €
S/TOTAL RECETTES COMMERCES		2			6 000 000 €
6.1. RETROCESSION parc à la commune		40		0	0 €
6.2. RETROCESSION emprises des voies		20		0	0 €
6.3. RETROCESSION école et salle polyvalente		3		0	0 €
S/TOTAL RECETTES EQUIPEMENTS		63			0 €
TOTAL RECETTES	6 650	170			108 912 500 €
DEFICIT / BENEFICE					- 45 933 500 €

COMMENTAIRES EXPLICATIFS DU BILAN FINANCIER

1. Concernant les DEPENSES

ETUDES (ligne 1.1.) : les dépenses d'études intègrent l'ensemble des études préalables et ne varieront plus même en cas de changement de programme.

ACQUISITIONS FONCIERES (ligne 1.2.) : chiffrage sur la base de l'estimation des services de France Domaines intégrant à la fois le montant d'acquisition du foncier ainsi que les indemnités deemplois des exploitants majorées d'une provision prenant en compte la majoration possible du juge de l'expropriation.

Ce montant est un maximum que tout projet devra prendre en compte en totalité.

ARCHEOLOGIE (ligne 1.3.) : le chiffrage est réalisé sur la base de la surface maximale de 30 ha à traiter en cas de construction ; en cas de réduction des surfaces à traiter il convient de conserver le montant unitaire de 20 € par m² de terrains impactés par les constructions.

Ce montant peut être annulé en totalité si aucun des terrains concernés par les fouilles n'est impacté par des constructions de bâtiments.

On considèrera (par simplification) que dans les coûts estimés des travaux de voiries et de réseaux les montants des fouilles sont intégrés dans les montants indiqués dans le tableau et que, des modifications de tracés d'ilots n'impacteront pas ces coûts estimatifs.

TRAVAUX (ligne 1.4.) : on considère (par soucis de simplification) que le chiffrage des travaux est figé et qu'il n'évolue pas même en cas de modification des tracés des voiries et réseaux qui résulteraient d'une évolution du positionnement spatial des éléments de programme.

EQUIPEMENTS PUBLICS (lignes 1.5. à 1.7.)

Les coûts des travaux des équipements **GROUPE SCOLAIRE** et **SALLE POLYVALENTE** sont fixes pour l'ensemble de l'opération même en cas de modification du programme de logements dans une limite maximale de 4 000 logements et d'une surface maximale de plancher 300 000 m² correspondant aux règles du PLU.

Le coût d'aménagement du **PARC PUBLIC** est variable selon la surface aménagée qui doit être au minimum de 15 ha soit une dépense minimale de 2,25 millions d'€.

Les **FRAIS de l'OPERATION (lignes 2.1. à 2.5.)** sont calculés sur la base d'un pourcentage des dépenses globales du sous total dépenses 1 ; au total l'ensemble des frais représente 39 % du montant total des études et travaux.

En cas de réduction des dépenses d'archéologie ou d'aménagement du parc public ces dépenses peuvent varier à la hausse ou à la baisse.

2. Concernant les RECETTES DE CESSIONS FONCIERES

Pour les LOGEMENTS quel que soient les types de financement social ou accession à la propriété (lignes 3.1. à 3.6.) : les recettes de cession des charges foncières sont estimées sur la base des surfaces de plancher commercialisables tenant compte de la densité moyenne en logements par ha brut de terrain différenciée selon les types de produits ; le nombre de logement reste indicatif sur la base d'un logement moyen de 75 m² ; en terme réglementaire et financier c'est la surface maximale de 300 000 m² de plancher constructible qui doit être prise en compte.

Pour les BUREAUX (lignes 4.1. et 4.2.) : les recettes de cession des charges foncières sont estimées sur la cession des surfaces de terrain commercialisables quelle que soit la densité de plancher réalisée, mais sachant néanmoins qu'une densité maximale constructible a été fixée à 0,7 pour déterminer la surface maximale autorisée par le PLU soit un maximum 210 000 de m² de plancher d'activités économiques tertiaires pour 30 hectares de terrains affectés aux activités économiques tertiaires.

Pour les COMMERCES (ligne 5.1.) : les recettes de cession des charges foncières sont estimées sur la base des surfaces de terrain sachant qu'une densité maximale constructible a été fixée à 0,5 pour déterminer la surface maximale autorisée par le PLU soit 20 000 m² de plancher pour un maximum de 4 ha de terrain cessibles qui ne pourra en aucun cas être dépassé.

ATTENTION pour être valable, l'ensemble de ces recettes de cessions foncières (logements, bureaux, commerces) doit respecter les limites unitaires maximales indiquées dans le dossier étude de marché, sauf à risquer pour les produits concernés une mévente des charges foncières dont les prix seraient supérieures à ces valeurs plafonds.

Les valeurs planchers minimales de l'étude de marché assurent une commercialisation rapide tout en amputant une part du potentiel de recettes financières possibles au bénéfice de l'opération.

Pour les EQUIPEMENTS PUBLICS et le PARC (lignes 6.1. à 6.3.) : les cessions du foncier correspondant aux emprises des voiries et réseaux, des constructions des équipements groupe scolaire et salle polyvalente, ainsi que des aménagements du parc public se feront à l'euro symbolique, sans recette financière au profit du bilan de l'opération d'aménagement.

ANNEXE F

« Nouveau bilan financier de l'opération d'INGEPRO : tableau à compléter par le candidat » – INGECO – 2018

BILAN DEPENSES		NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE DE TERRAIN en ha	SURFACE PLANCHER en m ²	COÛT en € / m ²	DEPENSES MONTANTS en €	REGLES DE VARIATION DES DEPENSES
1.1. ETUDES						1 500 000 €	Pas de réduction possible
1.2. ACQUISITIONS FONCIERES			170		12	20 400 000 €	Pas de réduction possible
1.3. ARCHEOLOGIE					20		Réduction possible en fonction des surfaces
1.4. TRAVAUX d'AMENAGEMENT			95		70	66 500 000 €	Pas de réduction possible
1.5. GROUPE SCOLAIRE 10 classes				2 500	2 600	6 500 000 €	Pas de réduction possible
1.6. SALLE POLYVALENTE				1 500	3 000	4 500 000 €	Pas de réduction possible
1.7. PARC PUBLIC				15			Réduction possible en fonction des surfaces
S/TOTAL DEPENSES 1							
2.1. FRAIS maîtrise d'œuvre					8 %		8 % du s/total des dépenses 1
2.2. FRAIS financiers					13 %		13 % du s/total des dépenses 1
2.3. FRAIS de commercialisation					7 %		7 % du s/total des dépenses 1
2.4. FRAIS de conduite d'opération					6 %		6 % du s/total des dépenses 1
2.5. FRAIS imprévus et divers					5 %		5 % du s/total des dépenses 1
S/TOTAL DEPENSES 2					39 %		39 % du s/total des dépenses 1
TOTAL DEPENSES							

BILAN RECETTES		NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE TERRAIN en ha	SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE	PRIX DE CESSION PAR UNITE CESSIBLE PROPOSITION	MONTANTS RECETTES MONTANTS en €	RATIOS ET SEUILS MAXIMUM DES RECETTES
3.1. LOGEMENT locatif social et très social		A COMPLETER	A COMPLETER	A COMPLETER	200		50 logts/ha et 75 m ² /logt
3.2. LOGEMENT locatif intermédiaire					250		40 logts/ha et 75 m ² /logt
3.3. ACCESSION sociale					300		40 logts/ha et 75 m ² /logt
3.4. ACCESSION intermédiaire					400		35 logts/ha et 75 m ² /logt
3.5. ACCESSION haut de gamme					500		30 logts/ha et 75 m ² /logt
S/TOTAL RECETTES LOGEMENTS							Total maximum 300 000 m² de plancher
4.1. BUREAUX proches gare					200		Total maximum 20 ha terrain et 140 000 m ²
4.2. BUREAUX éloignés gare					160		
S/TOTAL RECETTES BUREAUX							Total maximum 30 ha de terrain
5.1. COMMERCES					300		Total maximum 4 ha de terrain
S/TOTAL RECETTES ACTIVITES							Possibilité de réduire à 15 ha minimum
6.1. RETROCESSION parc à la commune					0	0 €	Impossibilité de réduire les surfaces
6.2. RETROCESSION emprises des voies			20		0	0 €	Impossibilité de réduire les surfaces
6.3. RETROCESSION école et salle polyvalente			3		0	0 €	Absence de recettes pour les équipements
S/TOTAL RECETTES EQUIPEMENTS			23			0 €	
TOTAL RECETTES							
DEFICIT / BENEFICE DE L'OPERATION							

PLAN 1

« Plan de synthèse de l'opération INGEPRO » – INGECO – 2018 – échelle métrique

