

VILLE DE VILLECRESNES

L'ALLEE ROYALE

Au terme des différentes étapes qui ont été développées au cours de cette étude et qui ont permis :

- ◇ d'arrêter une programmation immobilière et urbaine,
- ◇ de convenir d'un principe d'aménagement,
- ◇ de tester le niveau des droits à construire auprès des professionnels de l'immobilier,
- ◇ de déterminer le montage juridique le plus approprié,
- ◇ de rencontrer une partie des propriétaires et d'appréhender les conditions économiques acceptables par eux et leur détermination à y parvenir,

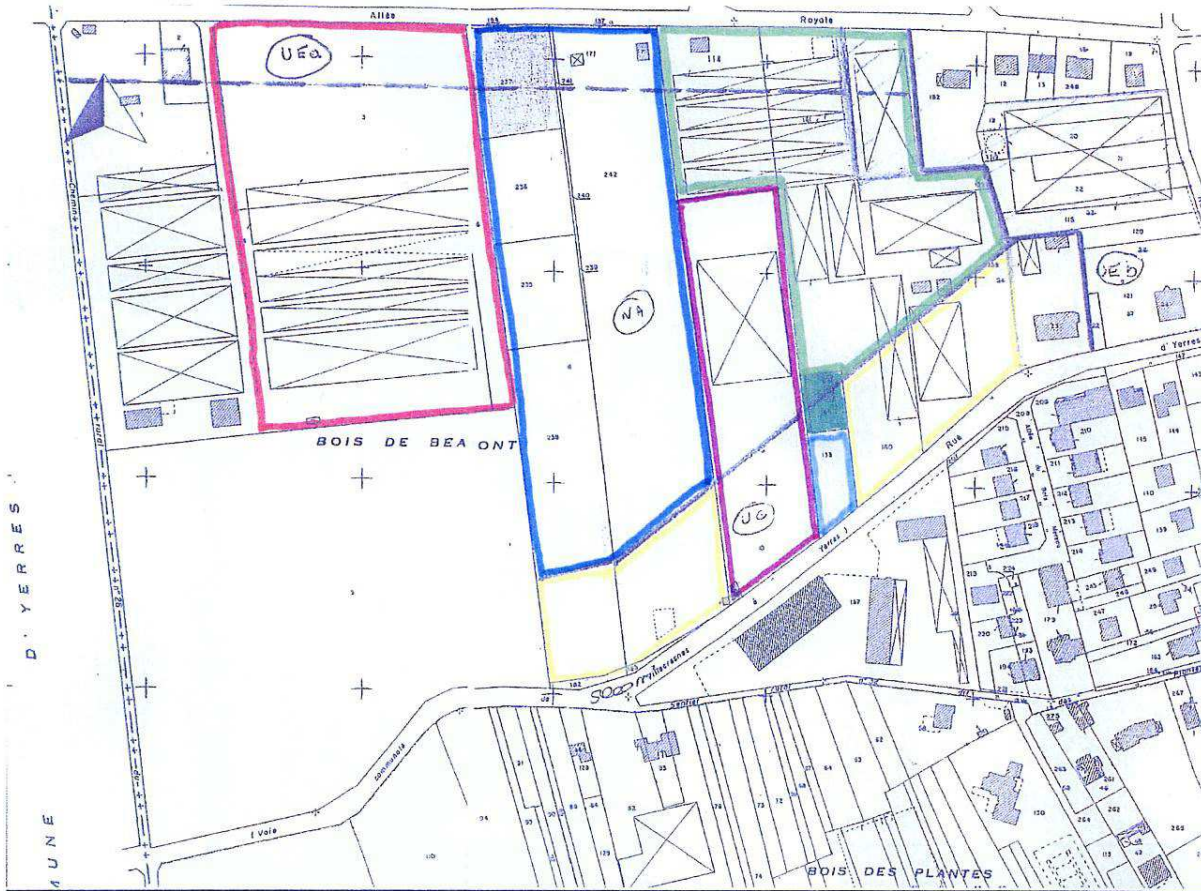
Il convient de décider du meilleur mode opératoire au regard des éléments bilanciers présentés ci après.

1°) Rappel du programme arrêté par la ville :

- ◇ Construction de 300 logements maximum, répartis en 60% collectifs et 40% individuels,
- ⇒ ◇ 25% de ces logements seront sociaux,
- ◇ Implantation de locaux commerciaux et de services, afin d'implanter quelques commerces de proximité : superette (300m² de surface de vente), boulangerie... et professions libérales : médecins, infirmière...
- ◇ La hauteur des immeubles collectifs n'excédera pas R+2+ combles ou attique, dans le cas ou des constructions recevraient des activités commerciales et de services, la hauteur sous poutre de ces locaux serait au minimum de 3,00 mètres, de ce fait les hauteurs maximum à l'égout et au faitage seront arrêtées dans le dossier de réalisation de la zac en fonction des projets de constructions,

- ◇ Les voiries principales de la zac, ainsi que le réaménagement de l'Allée Royale seront à la charge de l'aménageur,
- ◇ L'aménageur mettra à disposition de la collectivité locale, les terrains d'assiette nécessaires à l'édification des équipements publics rendus indispensables par cet apport de population, à savoir :
 - Un groupe scolaire maternelle – primaire de 6 classes avec restauration pour 100 rationnaires,
 - Un équipement sportif couvert de 20x40 mètres,Ces emprises devront permettre un libre accès aux équipements à partir des voiries créées et l'implantation des stationnements à l'intérieur de ces emprises.
- ◇ L'aménageur devra participer à la réalisation de ces équipements selon des règles de proportionnalité arrêtées en annexe conformément à l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme

2°) Etat foncier :



Le site tel qu'il est présenté propose une emprise foncière de l'ordre de 70 352m², hors l'espace boisé classé qui représente une surface de 32 351m² (zone NDTC au POS).

Hors mis les emprises foncières cédées à ADEF Résidence et aux Amis de l'Atelier, classées en zone UG du POS, les autres propriétés sont inscrites en zone NA.

La surface aménageable se compose de la manière suivante :

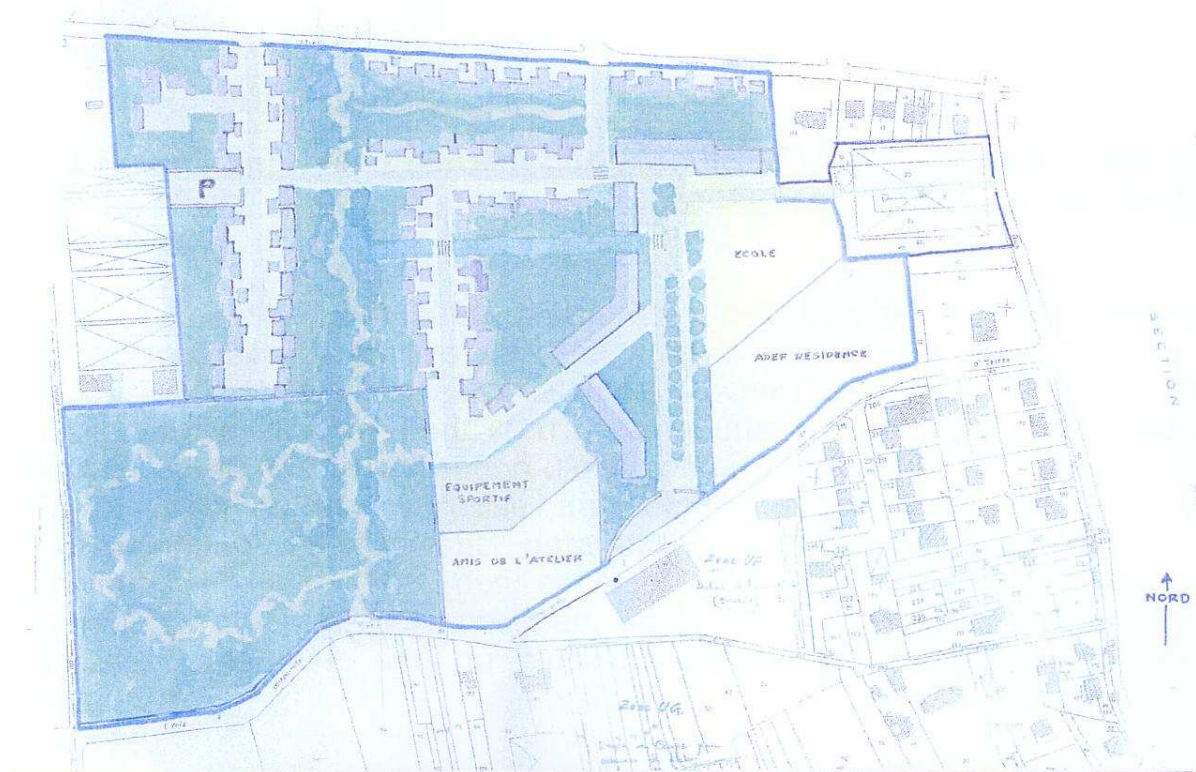
- ◇ [REDACTED] : 26 221 m²,
- ◇ Consorts [REDACTED] : 21 740 m²,
- ◇ [REDACTED] : 30 m²,
- ◇ Consorts [REDACTED] : 6 252 m²,
- ◇ [REDACTED] : 2 041 m²,
- ◇ [REDACTED] : 5 055 m²,
- ◇ [REDACTED] : 2 549 m².

Soit une emprise globale de 63 888 m² en zone NA. (selon avis des Domaines)
Et deux parcelles en zone UG appartenant à :

- ◇ [REDACTED] : 470 m²
- ◇ [REDACTED] : 931 m²

Surface totale aménageable : 65 289 m².

3°) Principe d'aménagement :



Deux approches économiques vous permettent d'apprécier un bilan d'aménagement prévisionnel et les avantages et inconvénients attachés à chacune des propositions.

- ◇ Un bilan d'aménageur établi par AXE et CITES, à partir d'estimations de prix actualisées,
- ◇ Une proposition d'une société d'aménagement et de promotion immobilière ci après désignée « aménageur - constructeur ».



Plusieurs solutions s'offrent à la ville de VILLECRESNES :

4°) Lancer l'opération sous le contrôle de la ville avec consultation pour le choix d'un aménageur et procédure de ZAC et de DUP conjointes :

Le décret d'application n°2006-959 du 31 juillet 2006 arrête les conditions d'attribution des concessions d'aménagement.

Après la réalisation d'études préalables, le concédant est en mesure de lancer une consultation, pour l'attribution d'une convention de concession visant à l'étude et à la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

Selon l'article R.300-7 précisé au décret, le concédant « choisit le concessionnaire en prenant notamment en compte les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée, après avoir engagé librement toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant présenté une candidature ».

AVANTAGES

Respect du Code des marchés au regard des concessions d'aménagement

La collectivité conserve le contrôle du déroulement de l'opération : programme, arrêté de création de zac, modification du PLU

Procédure de consultation simple et ouverte permettant un choix relativement libre de l'opérateur

INCONVENIENTS

Pas de maîtrise foncière

La démarche impose le lancement d'une procédure de DUP lourde, longue et à risques juridiques, sans que l'on puisse préjuger du prix fixé, « in finé » par le juge des expropriations

Peu de certitude d'une négociation amiable avec les propriétaires

Aucune certitude sur la nature des candidats à l'aménagement : privé, public,

5°) Lancer l'opération avec un « aménageur - constructeur » :

Un « aménageur - constructeur » a mené de nombreuses démarches auprès des propriétaires, il ressort de ces contacts, que les différents

Un gain pour les propriétaires = 90 € x 70000 m² = 6340 €

propriétaires ont fait estimer leurs biens, et qu'ils se sont entendus pour vendre leurs terrains à 153 euros/m² (1000 francs), prix au dessous duquel ils ne descendront pas.

Dans le cas où la ville lancerait une procédure d'expropriation, ils déclarent qu'ils esteront en justice.

C'est sur cette base que cet « aménageur - constructeur » a réalisé une proposition de bilan d'aménagement établi sur la base du programme et des conditions de participations présenté ci dessus.

Ce bilan apparaît équilibré avec un niveau de cession de charges foncières qui semble un peu élevé pour la vente des lots de maisons individuelles et qui, si il était confirmé, par cet « aménageur - constructeur » pourrait interdire l'intervention d'autres opérateurs.

L'approche de cet « aménageur - constructeur » est différente de celle d'un aménageur classique, en effet dans la proposition établie par grands postes ne fait pas apparaître certaines dépenses, comme les honoraires de commercialisation qui sont une recette essentielle d'un aménageur traditionnel.

De plus, la valorisation des charges foncières pour des maisons individuelles, à hauteur de 110 000 euros, soit 25 000 euros au dessus de propositions de promoteurs ⁽¹⁾, engendre une recette supplémentaire de 2 750 000 euros.

Ainsi cette recette et la suppression de certaines dépenses, apportent un bonus au bilan de l'ordre de 4 000 000 euros, ce qui permet d'acquérir les terrains au prix attendu par les propriétaires.

Il est vrai que l'intérêt d'un « aménageur - constructeur » est double : réaliser une opération d'aménagement, et participer à la construction et à la vente de logements individuels et collectifs.

Pour mémoire les services des Domaines ont estimé l'ensemble des terrains du projet à 63 et 72 euros du mètre carré, selon l'importance et l'accessibilité des parcelles.

La confiance que cet « aménageur - constructeur » a su créer avec les vendeurs est de nature à favoriser la réalisation de cette opération d'aménagement en dehors de toute procédure juridique, dès lors qu'il est en mesure, avant toute décision de la ville de VILLECRESNES, de préciser les éléments suivants :

- ◇ Plan de principe d'aménagement.
- ◇ Bilan d'aménagement détaillé.

- ◇ Etude détaillée de VRD.
- ◇ Grille de prix de vente.

Ceci n'empêcherait pas cet « aménageur - promoteur » de signer dès maintenant, des promesses de vente avec les vendeurs avec des conditions suspensives de décision de lancement de la zac par la ville, ce qui dans l'attente d'éléments techniques et financiers détaillés, interdirait tous risques de surenchère du prix du foncier qui serait de nature à remettre en cause l'opération.

AVANTAGES

Négociation amiable avec les propriétaires

Bilan d'aménagement financièrement allégé car l'aménageur trouve sa rentabilité dans la promotion

En tout état de cause la ville conserve la maîtrise jusqu'à la phase réalisation de zac.

Dans le pire des cas, l'« aménageur - constructeur » serait le seul opérateur, garantissant ainsi à la ville la réalisation complète de l'opération

INCONVENIENTS

Respect du Code des marchés au regard des concessions d'aménagement : nécessaire mise en concurrence

Si les prix de cessions des lots sont trop élevés, il n'y aura pas d'autres opérateurs. Risque d'opérateur « aménageur - constructeur » unique

Un contrôle de légalité a récemment imposé une publicité allégée et comme condition d'attribution que le lauréat puisse être titré sur les terrains concernés par la zac

Si les prix de cessions des lots sont trop élevés, il n'y aura pas d'autres opérateurs. Risque d'opérateur « aménageur - constructeur » unique

(1) Certains promoteurs anticipant sur une baisse du marché de l'immobilier liée à la hausse des taux d'intérêts, préfèrent avoir une approche sinon pessimiste, pour le moins prudente. L'« aménageur - promoteur », au contraire, mise sur la qualité de vie à VILLECRESNES et la rareté des programmes de qualité.

6°) Ne pas lancer l'opération :

La ville peut laisser les terrains en zone NA et abandonner toutes volontés d'aménagement sur ce secteur.

AVANTAGES

Au regard d'une négociation amiable entre aménageur et vendeurs à un montant élevé, pas de surenchère du prix du foncier sur le secteur.

INCONVENIENTS

Pas de développement immobilier sur le secteur, et par là même, ne pas pouvoir améliorer le pourcentage de logements sociaux, porteurs de renouvellement de population et du parc de logements

Risque de dérive du site : jachère, accueil sauvage des gens du voyage, dépôts sauvages...

Pas de valorisation de cette entrée de ville

7°) Bilan d'aménagement n°1 avec vente de lots de maisons individuelles à 85 000 euros :

VILLECRESNES

l'allée royale

BILAN N°1

BILAN D'AMENAGEMENT CLASSIQUE				"Am.-Const"
DEPENSES				
	unit.-%-forfait			
TERRAIN	zone NA	72 000	123	8 856 000
	zone ND	32 351	10	323 510
Frais notariés	0	%		917 951
Frais de géomètre	F	F		10 000
Indemnités	PM	PM		
Etudes préalables	F	F		25 000
Démolitions	PM	PM		
VRD				
Réseaux et voiries	850ml	2500€/ml		2 125 000
Eclairage public	30 u	4 000		120 000
Espaces verts	F			750 000
Travaux				5 600 000
Rue Allée Royale	500ml	1200€/ml		600 000
Taxe assainissement	charge promoteur			
HONORAIRES				
Maîtrise d'œuvre	10% de VRD	%		12 000
BET	5% de VRD	%		8 400
Aménageur gestion	7% de dépenses	%		962 350
Aménageur commercialisation	5% de recettes	%		928 051
FRAIS DIVERS				
Frais financiers	3% de dépenses	%		400 000
TVA sur marge	F	F		325 000
Imprévus	F	F		75 000
Participation hors foncier	F	F		2 500 000
TOTAL DEPENSES				18 538 262
RECETTES				
Vente charges foncières logement social	75 logts	500€/m ² /logt		2 625 000
Vente charges foncières logement accession	105logts	650€/m ² /logt		4 777 500
Vente charges foncières maisons individuelles	104 logts	85000€/mai.		8 840 000
Vente charges foncières lots à bâtir	16 lots	120000€/lot		1 920 000
Revente espace boisé classé	32351 m ²	10€/m ²		323 510
Commerces 500m ²	500 m ²	150€/m ²		75 000
TOTAL RECETTES				18 561 010
Delta				22 748

8°) Bilan d'aménagement n°2 avec vente de lots de maisons individuelles à 110 000 euros :

VILLECRESNES

l'allée royale

BILAN N°2

BILAN D'AMENAGEMENT CLASSIQUE				"Am-Const"
DEPENSES				
TERRAIN	zone NA	unit.-%-forfait		
	zone ND	72 000	152	10 944 000
		32 351	10	323 510
Frais notariés		0	%	1 126 751
Frais de géomètre		F	F	10 000
Indemnités		PM	PM	
Etudes préalables		F	F	25 000
Démolitions		PM	PM	
VRD				
Réseaux et voiries		850ml	2500€/ml	2 125 000
Eclairage public		30 u	4 000	120 000
Espaces verts		F		750 000
Travaux				5 600 000
Rue Allée Royale		500 ml	1200€/ml	600 000
Taxe assainissement		charge promoteur		
HONORAIRES				
Maîtrise d'œuvre		10% de VRD	%	12 000
BET		5% de VRD	%	8 400
Aménageur gestion		7% de dépenses	%	1 123 126
Aménageur commercialisation		5% de recettes	%	1 058 051
FRAIS DIVERS				
Frais financiers		3% de dépenses	%	400 000
TVA sur marge		F	F	325 000
Imprévus		F	F	75 000
Participation hors foncier		F	F	2 500 000
TOTAL DEPENSES				21 125 838
RECETTES				
Vente charges foncières logement social		75 logts	500€/logt	2 625 000
Vente charges foncières logement accession		105 logts	650€/logt	4 777 500
Vente charges foncières maisons individuelles		104 logts	110000€/mai.	11 440 000
Vente charges foncières lots à bâtir		16 lots	120000€/lot	1 920 000
Revente espace boisé classé		32 351	10€/m ²	323 510
Commerces 500m ²		500 m ²	150 €/m ²	75 000
TOTAL RECETTES				21 161 010
Delta				35 172
				11 175 000

9°) Le conseil d'AXE et CITES :

La volonté de la collectivité locale de lancer cette opération sur la base d'une programmation arrêtée, et l'obligation juridique de lancer une consultation en vue du choix d'un aménageur, d'une part, et le risque de devoir choisir entre des opérateurs privés issus de grands groupes immobiliers en quête de foncier conjugué à l'absence de maîtrise foncière, d'autre part, nous amène à penser, que laisser un « aménageur – constructeur » de renommée, procéder à une maîtrise foncière amiable et compatible économiquement avec votre décision de programme, est de nature à vous sécuriser, d'autant que la procédure de zac se déroule obligatoirement sous le contrôle de la collectivité.

De manière concomitante, et avant tous lancement d'une consultation il sera nécessaire d'obtenir de cet opérateur les éléments utiles à votre décision, à savoir :

- ◇ Plan de principe d'aménagement.
- ◇ Bilan d'aménagement détaillé.
- ◇ Etude détaillée de VRD.
- ◇ Grille de prix de vente.

Ainsi en engageant cet « aménageur – constructeur » à ce titrer, nous éviterons tous risques de surenchère et la ville pourra librement lancer la concertation préalable à la création de la zac.

Après avoir tiré le bilan de cette concertation, la ville pourra décider de créer la zac et lancer la consultation en vue du choix d'un concessionnaire chargé de l'aménagement de la zac, selon les dispositions du décret n°2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux concessions d'aménagement.

L'acte de créer la zac est pris sur la base des éléments suivants :

- ◇ Délimitation du ou des périmètres de la zac,
- ◇ Indication du programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- ◇ Précision sur le régime applicable au regard de la taxe locale d'équipement.

Le traité de concession qui unira la collectivité locale à l'aménageur précisera :

- ◇ Les droits et obligations des parties,
- ◇ Le programme décidé par la ville,
- ◇ Les étapes d'études et d'aménagement de la zac en rappelant qu'à la conclusion des phases de dossiers de création et de réalisation de la zac il appartiendra à la ville de décider de la poursuite du projet par l'adoption de ces dossiers,
- ◇ Les conditions de sortie des parties, pour le cas, ou la ville ne souhaiterait par poursuivre la procédure.

Pendant toute les phases d'élaboration du dossier de zac, création et réalisation, à la charge de l'aménageur, c'est la collectivité locale qui contrôle le déroulement des études et qui décide de la réalisation de l'opération, car c'est le Conseil Municipal qui adopte les dossiers de création et de réalisation de la zac.

Un dossier de création comprend :

- ◇ Un rapport de présentation,
- ◇ Un plan de situation,
- ◇ Un plan de délimitation du ou des périmètres de la zac,
- ◇ Une étude d'impact.

Un dossier de réalisation comprend :

- ◇ Le programme des équipements publics,
- ◇ Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- ◇ Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

Pour mémoire :

- ◇ Le diagnostic archéologique sera réalisé pendant la phase de réalisation du dossier de zac, et le dossier « Loi sur l'eau » sera déposé à l'adoption du dossier de création de la zac.
- ◇ La validité des Plan d'Occupations des Sols a été prorogée jusqu'en 2010.
- ◇ La réalisation de la zac sera appréhendée dans le cadre d'une révision simplifiée du POS, à faire préciser par la DDE.

4 mois en Novembre 2006 = Présentation de l'étude de la vote par le CM en Jan 2007 ?

10°) Calendrier théorique de l'opération

Quelle place pour la concertation ?

Mois de référence : Janvier 2007

Validation de l'étude préalable	Janvier 2007
Fixation des objectifs et modalités de la concertation préalable (CU article L. 302)	Janvier 2007
Bilan de la concertation	Mars 2007
Décision de créer la zac par le Conseil Municipal	Mars 2007
Décision de lancer la consultation en vue du choix d'un concessionnaire	Mars 2007
Mise en place de la commission ad hoc	Mars 2007
Formalité de publicité de l'acte de création de la zac	Avril 2007
Avis de publicité pour le choix d'un concessionnaire (2 journaux nationaux et JOUE si nécessaire)	Avril 2007
Réception des candidatures	Mai 2007
Envoi du document de consultation	Mai 2007
Remise des offres	Juin 2007
Analyse des offres et avis de la commission ad hoc	Juillet 2007
Discussion avec un ou deux candidats	Juillet 2007
Choix du candidat par le Maire et finalisation du contrat	Septembre 2007
Désignation du candidat et autorisation de signer le contrat par le Maire	Septembre 2007
Transmission de la délibération et u projet de contrat au contrôle de légalité	Octobre 2007
Signature du contrat de concession	Novembre 2007
Envoi du contrat au contrôle de l'égalité	Novembre 2007
Notification du contrat au concessionnaire	Décembre 2007
Dossier de création établi par le concessionnaire	Février 2008
Diagnostic archéologique et Loi sur l'eau	Février 2008
Approbation du dossier de création par le CM et lancement de la procédure de révision simplifiée du POS	Mars 2008
Dossier de réalisation établi par le concessionnaire	Avril 2008
Enquête publique	Juin 2008
Rapport du commissaire enquêteur	Juillet 2008
Déclaration de projet (CE art. L.126-1)	Septembre 2008
Rapport diagnostic archéologique	Septembre 2008
Acquisitions foncières	PM
Réalisations des travaux d'aménagements	Janvier 2009
Cession des droits à construire	Janvier 2009
Dépôt des permis de construire	Janvier 2009
Accord Loi sur l'eau	Février 2009
Autorisation à construire	Avril 2009
Purge et retrait	Juillet 2009
Début des travaux selon phasage	Septembre 2009