



AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE LA SCARPE

Conseil Municipal

29 juin 2022









































POLYGONES



LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Code de l'Urbanisme

- La concession d'aménagement est un contrat entre une personne publique (le concédant) et un aménageur public ou privé (le concessionnaire). Par ce contrat, la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur public ou privé.
- L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder à toute personne y ayant vocation la réalisation d'opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme (opérations ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, etc.).
- Formule volontariste d'un simple lotissement privé
- Contrôle de la collectivité en limitant le risque financier et opérationnel
- Pour des **projets plus ambitieux et plus exigeants** : paysages, programmes, situations, complexité foncière...



Missions de l'aménageur





MISSIONS DE L'AMENAGEUR

Le suivi et pilotage

- Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la concession (permis d'aménager et toutes autres autorisations ou actes d'urbanisme, autorisation de voierie, etc.).
- Organisation de comité de pilotage intégrant la commune et toutes les personnes jugées nécessaires, au moins une fois par semestre.
- Établissement d'un Compte-Rendu Annuel de Concession (CRAC) et présentation auprès de la commune (au cours d'un comité de pilotage).
- Mise à jour annuelle du calendrier prévisionnel et gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de la concession.

La maîtrise foncière

- Acquisition foncière des biens privés nécessaires à la réalisation des aménagements par le concessionnaire avec accord préalable de la Commune, via la délégation du droit de préemption urbaine
- Gestion transitoire et tactique: gérer, sécuriser et valoriser tout espace public ou privé accessible, ou pas, au public, toute parcelle inscrite à l'intérieur du périmètre de la concession d'aménagement; organiser ou mobiliser tous dispositifs de gestions innovantes et transitoires visant à valoriser le site dans l'attente des cessions foncières ou dans l'attente d'une mise en œuvre des projets d'aménagements paysagers, voire identifier des solutions de gestions pérennes permettant simultanément d'accroître le nombre et la surface d'espaces de qualité tout en optimisant les charges financières afférentes.



MISSIONS DE L'AMENAGEUR

Les travaux d'aménagements

- Création de lots viabilisés
- Végétalisation et aménagements paysagers publics

La commercialisation des lots créés

- Commercialisation des lots créés
- Gestion de la commercialisation et vente avec accord préalable à la Commune
- · Accompagnement des porteurs de projets sur les plans architecturaux et paysager

Le financement

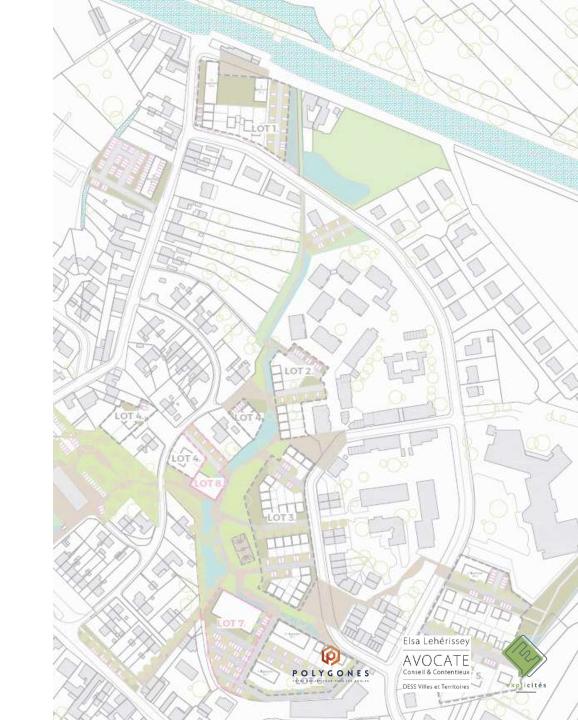
- Financement des aménagements prévus dans le programme.
- Sollicitations des subventions éventuelles : constitution des dossiers, perception, etc.
- Le reste à charge du financement de l'opération (après déduction des subventions) ne pourra pas être supporté par le concédant. L'aménageur devra s'assurer que la commercialisation et la vente des lots sont actées et définitives.

La communication

• Établissement et mise en œuvre des outils de communication en direction des partenaires, de la population, des acheteurs sous réserve de validation par la collectivité.



Calendrier





CALENDRIER DE L'ETUDE

Phase | 2021

Appropriation du projet urbain et de ses dimensions opérationnelles pour copil

Validation d'un scénario et des conditions d'opérationnalité (bilan, périmètre foncier)

Phase II 2022

Lancement concession d'aménagement

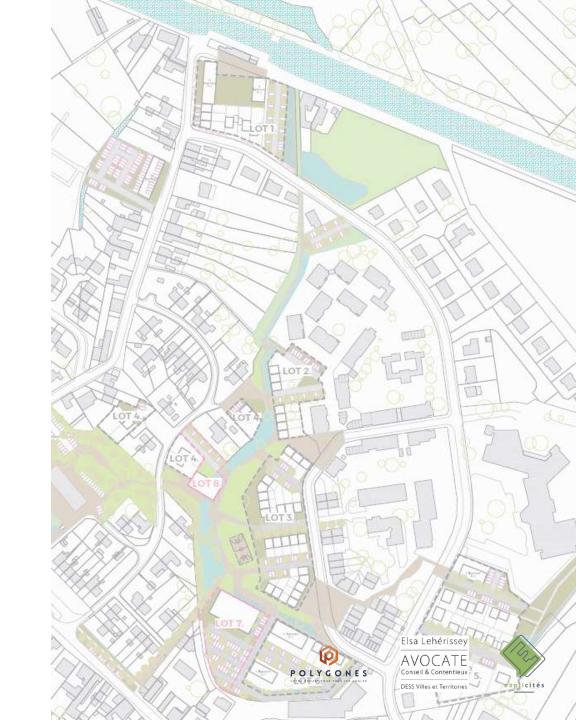
Attribution marché concessionnaire aménageur pour 10 ans

Phase III 2023-... (optionnelle)

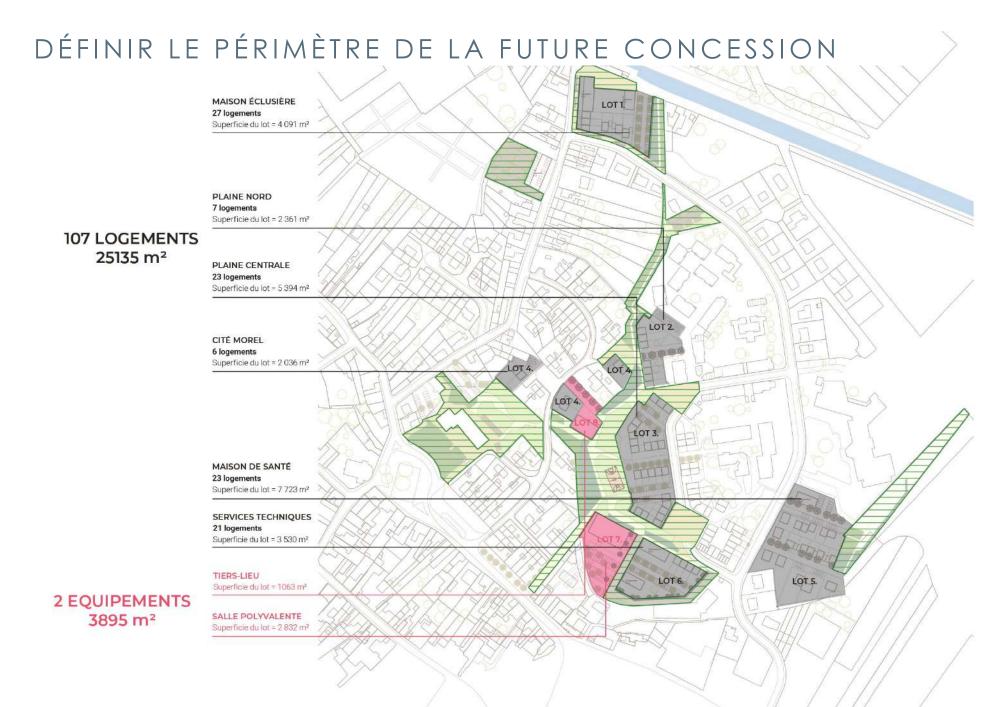
Accompagner le lancement de la concession d'aménagement



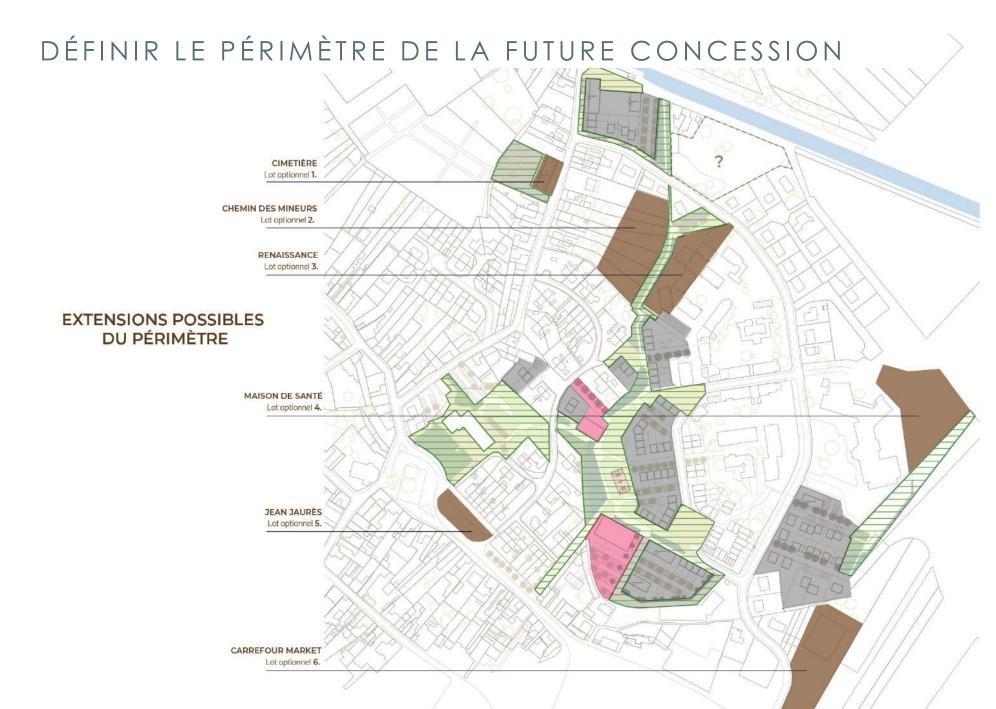
Périmètres



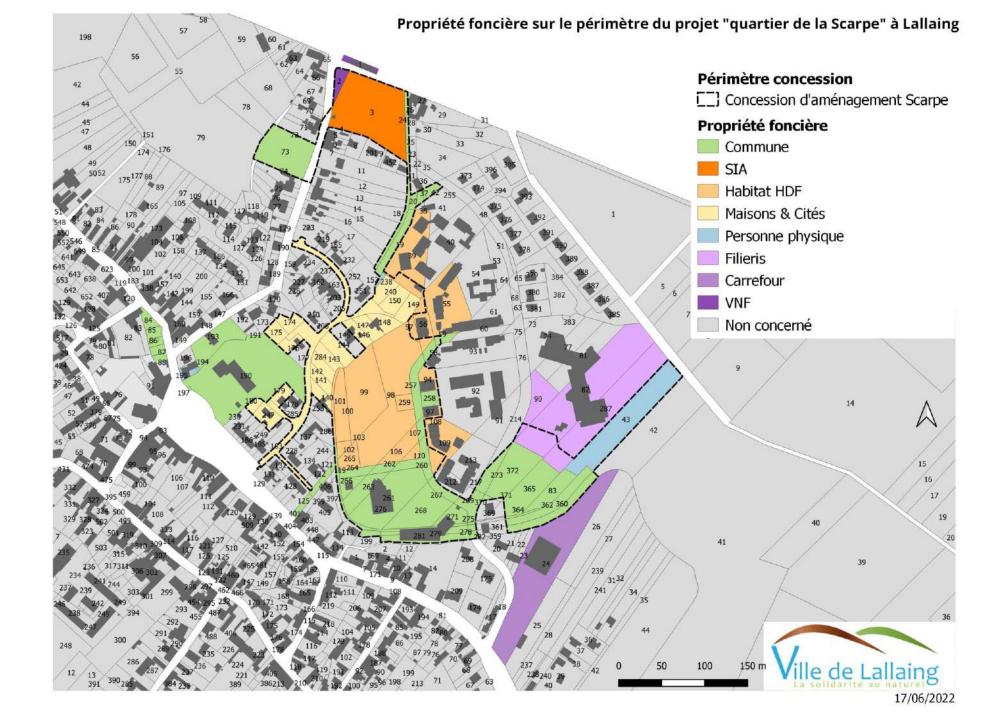






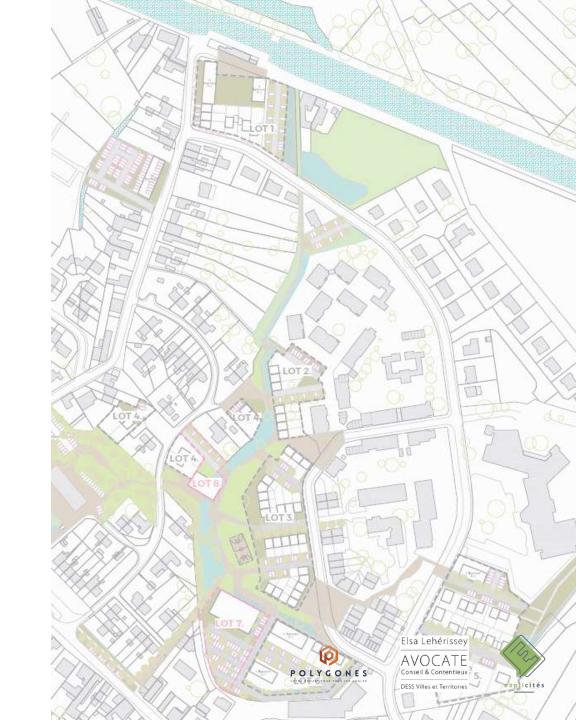








Programme





LE PROGRAMME

Logements

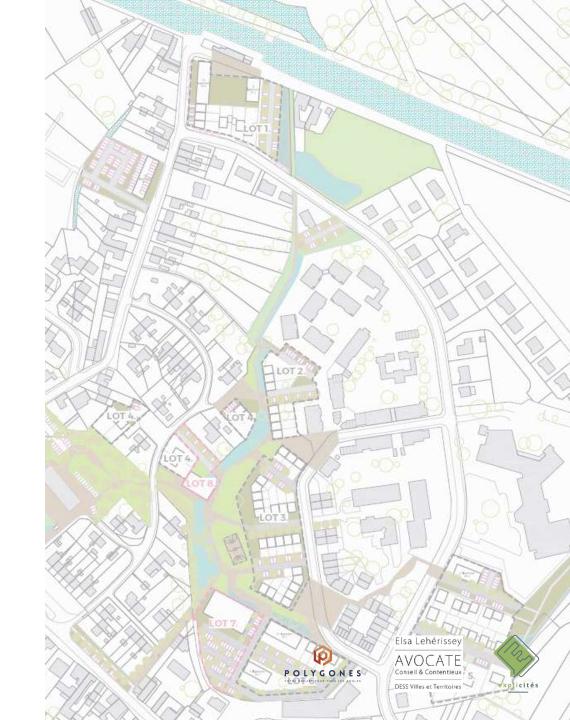
- Une centaine de logements individuels et petits collectifs
- Orientation accession privée pour diversifier les financements, attirer de nouvelles familles

Espaces publics

- 40 % d'espaces verts et d'espaces publics dont,
- Rénovation des voiries et voies douces existantes
- Voies supplémentaires
- Rénovation des espaces verts et des zones humides en cœur de projet, près de 2 ha en tout



Bilan prévisionnel





Autofinancement de 81%

• Bilan prévisionnel à négocier avec candidats

Maîtrise foncière

Travaux

Divers

- Fiscalité
- Rémunérations
- Intérêts d'emprunts
- commercialisation

VILLE DE LALLAING

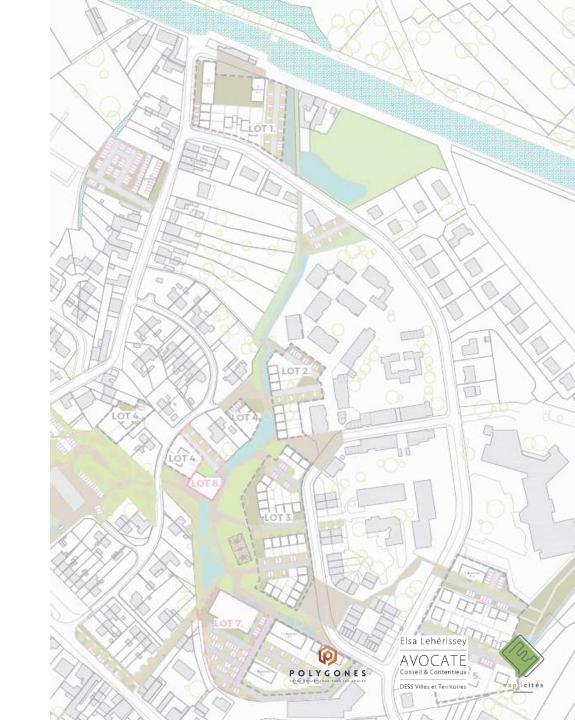
Bilan prévisionnel - concession d'aménagement

Scénario 3 - secteur Scarpe - juin 2022

CEC						C 11
SES						€ H
Foncier	Secteur	Surface	coût unitaire			1 007
		5.004				400
	Secteur nord - foncier nu après démolition SIA	5 884 377	22	€ / m ² € / m ²		130
	Secteur nord - parcelle VNF Secteur centre - rachat foncier HHDF (franges cité Renaissance)	1 150	20	€ / m²		23
	Secteur centre - rachat foncier HHDF (plaine Renaissance)	13 322	7	€ / m²		90
	Secteur centre - achat maison restante Maisons & Cités	546	100 000	€ / unité		100
	Secteur centre - rachat foncier nu Maisons & Cités	10 709	50	€ / m²		535
	Secteur centre - fond de parcelle privée (arrière garage)	62	10 000	€ / unité		10
	Secteur sud - rachat foncier maison de santé	1 800	20	€ / m²		36
	Foncier communal	27 000	0	€ / m²		
	Frais d'acquisition	60 850			8%	74
Sol et sous-sol		Nombre	coût unitaire			45
50.005500		ITOMBIC				
	Géomètre topographique			€ / m²		- 6
	Géomètre bornage	80		€ / unité		15
	llot 4 - démolition maison restante	80	300	€ / m² SDP		24
Honoraires VRD						419
	Costion transitaire des senses verts 9 consess multies					300
	Gestion transitoire des espaces verts & espaces publics Etudes préliminaires et maitre d'œuvre				7%	104
	CT/CSPS				1%	14
	CIT CSI S				1 70	1
Travaux de viabilisation		nombre	coût unitaire			1 469
	Espaces publics - espaces verts	5 778	40	€ / m²		231
	Espaces publics - voiries et noues	4764	80	€ / m²		381
	Espaces publics - stationnement	712	80	€ / m²		56
	Espaces publics - places et cheminements piétons	7 071	90	€ / m²		636
	Espaces publics - aire de jeux			forfait		30
		18 325				
	Total travaux, inclus divers et imprévus		10%			133
Divers						38
	- 1/1		0.54			
_	Taxe archéologique		0,54	€ / m²		3
	Reprographie-publicité Frais divers					15 20
	Fidis divers					20
Frais financiers						300
Rémunération amé	nageur - en % des dépenses hors foncier & frais financiers					300
TOTAL DEPENSES						3 579
res		nombre	prix unitaire			
	ilot 1 - logement individuel	10	50 000	€/unité		500
	llot 2 - logement individuel	7	50 000	€/unité		350
	llot 3 - logement intermédiaire/maisons en bande	20	11 000	€/unité		220
	llot 4 - logement individuel	12	50 000	€/unité		600
	llot 5 - logement individuel	20	50 000	€/unité		1 000
	Ilot 6 - logement intermédiaire	12	11 000	€/unité		132
	llot cimetière - logement intermédiaire/maisons en bande	10	11 000	€/unité		110
	Total logements	91				
	Participation CAD achat foncier lot 3					90
	Participations d'équilibre (commune, agglo, région)					57
TOTAL RECETTES						3 579
Résultat						_

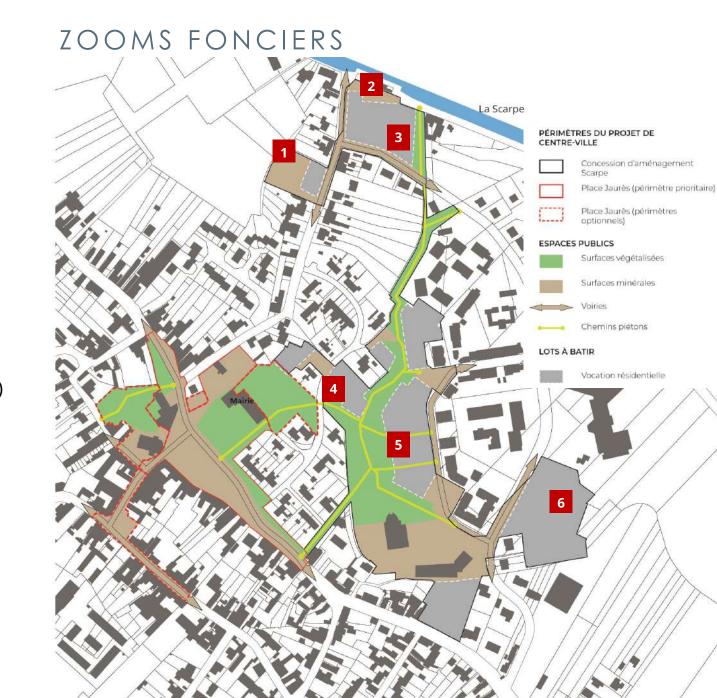


Zoom fonciers





- 1 Emprise du lot bâti « cimetière »
- 2 Foncier VNF
- Foncier SIA
- 4 Foncier Maisons et Cités (cite Morel)
- 5 Foncier HHDF (plaine Renaissance)
- Foncier Maison de santé





1 Emprise du lot bâti « cimetière »

Parcelle: 2750 m²

Hypothèse:

- 50% bâti
- Alignement maison en bande / logement intermédiaire le long de la rue
- Logements groupés/en bande en second rang
- Capacité d'environ 10 logements





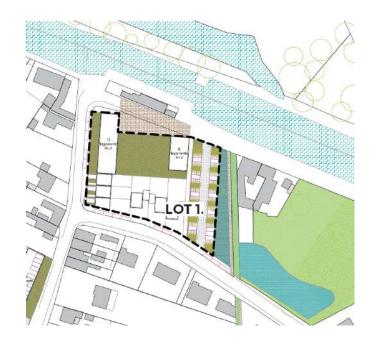
Foncier VNF

 Demande écrite officielle adressée aux services de VNF concernant le déclassement de la parcelle AL2 et la coconstruction d'un projet pour la maison éclusière (domaine fluvial inaliénable)





Foncier SIA





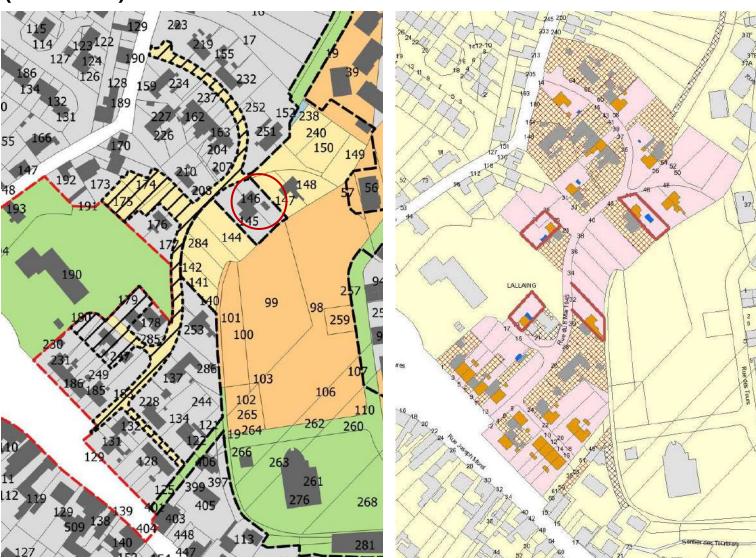


- SIA souhaite porter un projet de reconstruction sur son site
- L'étude patrimoniale préconise une densité inférieure à celle envisagée par l'étude urbaine (une dizaine de lots libres)



Foncier Maisons et Cités (cité Morel)

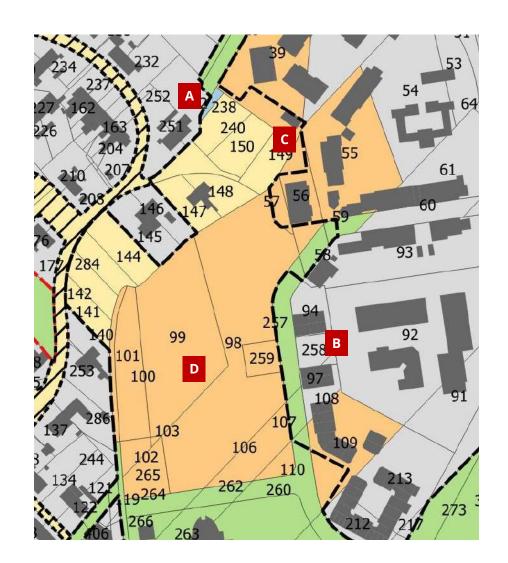
- Un dialogue engagé avec Maisons & Cités mais des arbitrages encore à obtenir
- Organiser la rétrocession de la rue du 8 mai 1945





Foncier Habitat Hauts-de-France

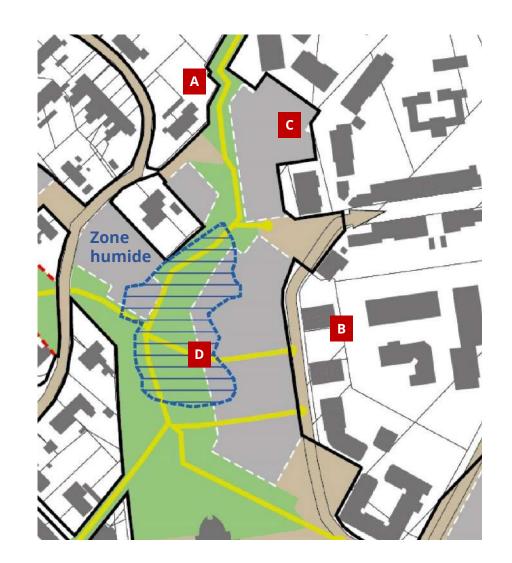
- Passage à l'arrière du garage sur parcelle privée
- Projet en cours sur la cité Renaissance : démolition et rénovation de plots (études de MOE sous peu)
- Accord pour cession des parcelles en frange sauf batterie de garages (tous loués)
- Etudes de sol HHDF : complexité technique pour bâtir sur la Plaine.
- Etude caractérisation zone humide Auddicé : inconstructibilité partielle





Foncier Habitat Hauts-de-France

- Passage à l'arrière du garage sur parcelle privée
- Projet en cours sur la cité Renaissance : démolition et rénovation de plots (études de MOE sous peu)
- Accord pour cession des parcelles en frange sauf batterie de garages (tous loués)
- Etudes de sol HHDF : complexité technique pour bâtir sur la Plaine.
- Etude caractérisation zone humide Auddicé : inconstructibilité partielle





Foncier Maison de santé

- Parcelles en éco-paturage / gestion ville
- Accord de la direction de l'établissement pour une cession dans le cadre de la concession
- Valorisation en cours du service patrimoine Filieris

