



Démarche et montage opérationnel

« Vers une construction de démarche résiliente »

Gaëlle Schauner

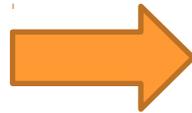
Réflexion générique nationale

Montage juridique, opérationnel et financier pour la mise en œuvre d'un quartier résilient, évolutif

Nécessité d'innover pour développer de nouveaux quartiers résilients

Les évictions et les indemnisations pour racheter les biens peuvent présenter un coût important, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, de reconversion de friches

Comment se rendre ou rester maître du foncier tout en permettant un nouveau développement urbain?



Passer d'une logique de cession à une logique de mise à disposition (location) du foncier pour un durée limitée

Démarche proposée – projet de type ZAC

Initier le projet selon les principes classiques

Intégrer les coûts de mutation et de déconstruction dans le bilan d'opération

Estimer le foncier en fonction des usages (social, privé, activité)

Estimer le montant des emprunts pour le financement du foncier et des travaux par la collectivité

Mettre en place des modalités spécifiques pour « louer » le foncier : différents types de baux

Montage opérationnel

- Développer de nouvelles logiques de gouvernance : AFUL (association foncière urbaine libre), ASL (Association syndicale de propriétaires, copropriétés, ...)
- Initier le projet selon les principes d'une opération d'aménagement urbain traditionnelle
 - ZAD et pré-ZAD, ZAC, lotissement
 - Périmètre de sursis à statuer
 - PUP
 - OPAH / OPAH-RU
 - ANRU
 - Pôles gares
 - Dispositifs touristiques
 - Dispositifs RHI
- Projets de rénovation ou renouvellement urbain / création de quartiers

Bilan financier d'une opération traditionnelle

- Dépenses
→ Travaux
- Recettes
→ Estimer l'équivalent du montant des « cessions » attendues
- Bilan déficitaire : recherche de financements idoines traditionnels
→ Subventions des partenaires

Dans le cadre de projets résilients

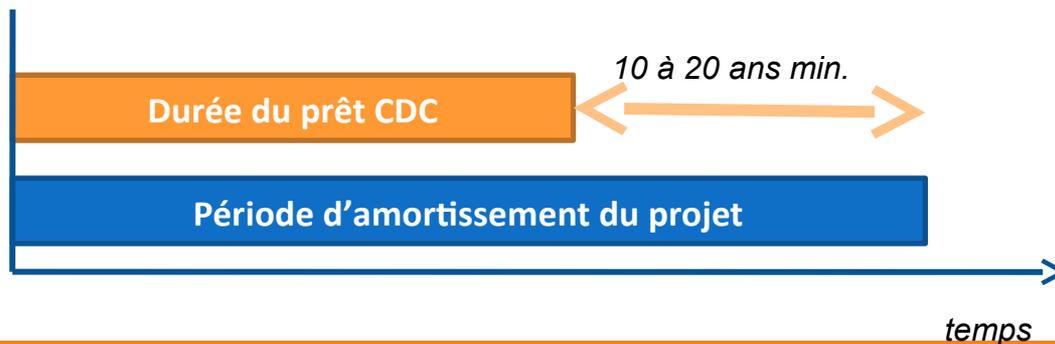
- Intégrer les coûts liés à la résilience : mutation du quartier
 - coûts de déconstruction
 - éventuellement coûts d'accompagnement aux personnes et entreprises selon l'occupation résiduelle (logique de durée d'amortissement)
- Dans le cadre de la déconstruction :
 - coûts de déconstruction par anticipation
 - mise en place d'une politique foncière maîtrisée et adaptée
 - mise en rapport de la durée d'amortissement du quartier avec la durée d'amortissement des réseaux et de la durée affectée à l'espace foncier en fonction du projet de territoire
- Intégrer les dimensions :
 - architecture et VRD adaptés à une démarche de mutabilité dans le temps
 - réserve foncière dans le cadre du SCoT + PLUi (*voir mode de financement ensuite*)

Affectation d'une valeur (assiette foncière) rénovation ou nouveau quartier

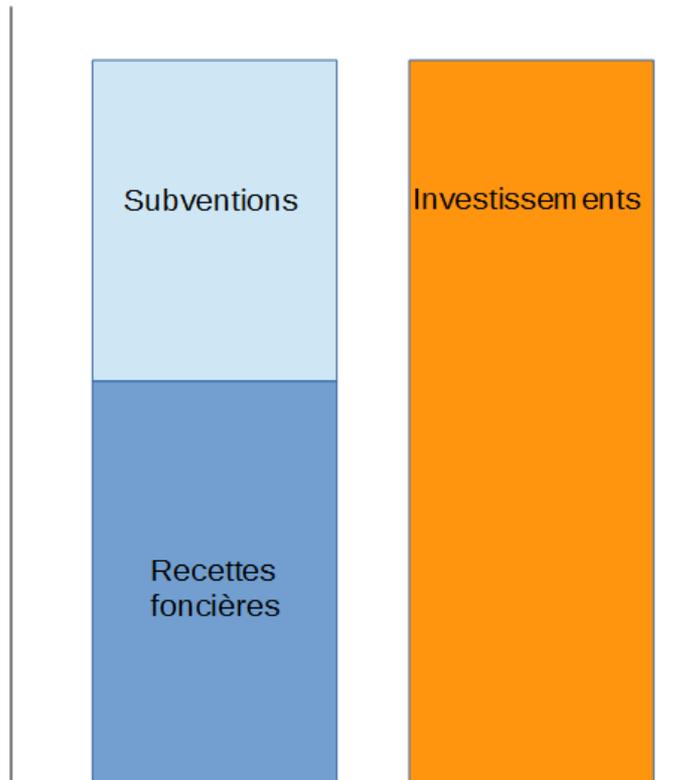
- Estimation des domaines
- Affectation d'une valeur selon usage/fonction : décision politique et budgétaire
 - Logement social
 - Logement en primo-accession
 - Logement libre
 - Activité touristique
 - Activité économique
 - Activité économique touristique
(résidence de tourisme, camping, restauration)

En fonction de la durée d'amortissement des investissements privés et publics

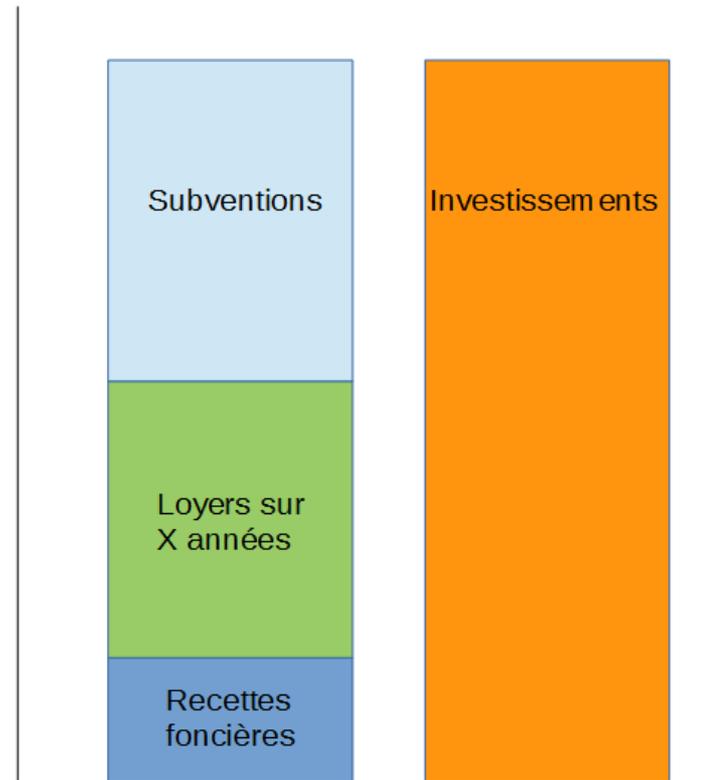
- Définir la durée de la convention
→ sur la base des amortissements et des durées projetées nécessaires en fonction du projet de territoire
- Principe : durée de remboursement du prêt CDC pour financer l'avance attendue contre remboursement des annuités devra être inférieure de 10 à 20 ans minimum de la période de l'amortissement du projet porté



Bilan financier « opération d'aménagement classique »



Bilan financier qui prend en compte l'amortissement



 Les loyers perçus sur X années rembourseront un prêt contracté à la Caisse des Dépôts

Quel usage pour le capital post-remboursement emprunt ?



HÔTEL OU AUTRES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES : montant attendu de « cession » pour l'hôtel : XX €

➤ PREMIÈRE PHASE DE VALORISATION : BAIL À CONSTRUCTION + BAIL COMMERCIAL

1.1 - BAIL À CONSTRUCTION

Conclu entre l'Aménageur (public) et un Opérateur/Investisseur

Retour des biens édifiés à l'échéance du bail

Durée comprise entre 18 et 99 ans – déterminée en fonction du risque et de la durée d'amortissement des constructions

Prise en compte dans la rédaction du bail du PPRN (outre l'information obligatoire)

Spécificité : Garantie offerte par le Bailleur (Aménageur public) à l'Opérateur en cas d'avènement du risque avant l'échéance contractuelle du bail

1.2 - SUPERPOSITION D'UN BAIL COMMERCIAL

L'Opérateur/Investisseur valorise ses droits réels en consentant un Bail commercial à un autre opérateur

Ce Bail commercial ne concerne pas l'Aménageur (des prescriptions peuvent être imposées au travers de la reprise dans ce bail du CCCT de la ZAC)

L'échéance contractuelle du Bail à construction marquera celle du Bail commercial

➤ SECONDE PHASE DE VALORISATION (À l'échéance du Bail à construction, après amortissements de tous les investissements et en l'absence de réalisation du risque)

S'il est présomptueux d'anticiper à une telle échéance (+40 ans) les modalités contractuelles de valorisation des biens, on peut néanmoins envisager de **dupliquer le montage gigogne précédent** au travers de nouveaux outils (Bail emphytéotique (2.1) + Bail commercial (2.2) ou DSP) en prenant en compte une augmentation de l'occurrence de réalisation du risque (plus grande précarité des contrats).

MONTAGE LOGEMENT SOCIAL : aucune recette attendue

➤ PREMIÈRE PHASE DE VALORISATION :

BAIL À CONSTRUCTION + EXPLOITATION PAR UN OPERATEUR LOGEMENT SOCIAL

1.1 - BAIL À CONSTRUCTION

Biens édifiés font retour à l'Aménageur à l'issue du Bail

Garanties en cas de réalisation du risque à étudier avec l'Opérateur en fonction de l'équilibre financier du montage

1.2 - BAUX D'HABITATION (LLS)

L'échéance du Bail à construction n'entraîne pas la résiliation automatique des Baux d'habitation

➤ SECONDE PHASE DE VALORISATION

Sous les mêmes réserves que s'agissant de la seconde phase de valorisation de l'activité commerciale, le montage de la première phase peut être dupliqué sur la base d'un bail emphytéotique conclu entre l'Aménageur et l'Opérateur LLS (2.1) puis de baux d'habitation LLS conclus entre l'Opérateur LLS et les occupants (2.2).

LOGEMENT PRIMO ACCEDANT, LOGEMENT PERSONNES AGÉES ET LOGEMENT LIBRE

➤ PREMIÈRE PHASE DE VALORISATION :

BAIL À CONSTRUCTION + CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE OU BAIL D'HABITATION

En cas de réalisation du risque matérialisé par un arrêté de péril, le montant d'indemnisation résultant de la perte de l'usufruit des logements sera calculé sur le temps restant à courir

➤ SECONDE PHASE DE VALORISATION (à l'issue des remboursements du prêt CDC) :

BAIL EMPHYTEOTE + USUFRUIT)

NB : LE CHOIX DU OU DES OPÉRATEURS TITULAIRE(S) DES BAUX À CONSTRUCTION

Au préalable, il est nécessaire d'identifier parfaitement les pré-requis de la consultation :

1. L'emprise de l'objet (assiette foncière et bâti si existant)
2. La valeur proposée avec le montage proposé : versement d'une somme de base + versements annuels ou mensuels durant 40 ans par exemple
3. Les attendus : le programme : typologie et forme de « cession » (négociation car difficile juridiquement à imposer au preneur)
Les Baux à construction peuvent être conclus avec un ou plusieurs opérateurs, selon l'attrait opérationnel et/ou financier (ex : compensation entre un programme déficitaire et un autre bénéficiaire) des candidats pour l'un ou l'autre de ces procédés de commercialisation.
Le mode de sélection du ou des opérateurs peut varier selon que les contrats envisagés présentent ou non les caractères d'une délégation de service public ou d'un marché public (à apprécier en fonction du contenu du contrat).

➤ Si le contrat présente les caractéristiques d'une DSP ou d'un marché public (même au sens du droit européen), on sera avisé de choisir le ou les opérateurs en fonction d'une des procédures de commande publique.
Eu égard à la complexité (technique et/ou juridique) des montages en cause, on peut envisager d'engager une procédure de dialogue compétitif (voire un partenariat d'innovation, s'il existe des problématiques de R&D). Ces procédures ont pour vertu d'offrir une place plus importante à la négociation (y compris dans l'élaboration du projet).

➤ En l'absence des caractéristiques susvisées (et c'est envisageable pour des baux à construction), un appel à projet suffirait.

POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS : bail emphytéote à l'euro symbolique

Cession à l'euro symbolique ou autre selon contexte

Optimisation de l'usage du foncier pour « maîtriser » l'ouverture des terres arables nécessaires à l'accueil de nouvelles activités ou à leur développement

Exemple de questionnements à formaliser pour
s'inscrire dans cette démarche

A l'échelle de l'action publique

- Périmètre de la gouvernance territoriale :
 - Dans le cadre d'une approche inter-EPCI, étudier l'impact sur les champs de compétence et de mission, recette, investissement, taxes ...
- Quelles pistes ?
 - pôle métropolitain, IBA, SPL, entente ..

Organisation de la gouvernance à l'échelle d'une ou plusieurs ZAE (approche multisites)

- Développer différents scénarios
 - concession
 - règlement de zone et de cahier des charges de cession
 - AFUL
 - ASL
 - copropriétés, ...
- en fonction des situations identifiées et du projet (montage juridique)
 - foncier privé
 - foncier mixte
 - domaine public fluvial et domaine public maritime (espaces portuaires)
 - espaces ponctuellement ferroviaires (commerces dans les gares par exemple)

Hypothèse : cas où la mobilisation de foncier privé est nécessaire à l'action publique

- Développer la **méthodologie de négociation à l'amiable et d'expropriation**, en interaction avec l'échelle de la parcelle (notamment dans le cadre d'une division en volume avec des espaces mutualisés avec tout ou partie de la ZAE)
- Interaction avec le « règlement de zone ou de la concession ... » et des règlements d'urbanisme : adaptations en matière d'urbanisme, d'environnement et contractuelles

→ modalités de mise en œuvre nécessaires à la réalisation juridique du projet

A titre d'exemple : mutation ou spécialisation d'une ZAE, PPRT (art. L515-15-16 du code de l'environnement), PPR et PPRL, accueil de nouvelles demandes dans une ZAE, occupation de fonciers non commercialisés, en friches ou en mutation prévisible ...

A l'échelle de la parcelle : méthode

- Établir une synthèse des outils de gestion immobilière, au droit :
 - du domaine public fluvial et domaine public maritime (espaces portuaires) ;
 - des domaines public et privé de l'État et des établissements publics ;
 - des domaines public et privé des collectivités ;
 - du domaine privé.
- Etude des conséquences juridiques et fiscales sur les entreprises bénéficiaires en termes : d'emprunt, d'amortissement, de récupération ou non de la TVA...
- Grilles analytiques et comparatives rappelant les articles et textes de lois fondateurs
- Outils opérationnels sur le plan juridique pour impulser une démarche de densification, à l'échelle d'une assiette foncière et d'un ensemble bâti (démarche 3D: division en volume, convention...)



Merci de votre participation

gaelle.schauner@cerema.fr

www.cerema.fr