

Concession d'aménagement

Mode d'emploi et intérêt pour les collectivités



© Panoramic Bretagne

En matière d'urbanisme, les opérations d'aménagement consistent à créer, étendre ou rénover des espaces destinés à accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des activités économiques, touristiques ou de loisirs, sur des périmètres variables.

La concession d'aménagement est un contrat qui permet à une collectivité (le concédant) de confier à un opérateur unique (le concessionnaire) et de partager les risques de la réalisation de l'opération d'aménagement, dans sa globalité, sur plusieurs années.

Pourquoi recourir à la concession d'aménagement ?

Les atouts de la concession pour la collectivité :

- Une gouvernance politique du projet : un dialogue constant est établi entre le concessionnaire et la collectivité. L'opération est menée dans le respect des ambitions de la collectivité.
- Un interlocuteur unique : le pilotage et la coordination globale de l'opération sont assurés par un seul et même spécialiste de l'aménagement s'entourant des compétences internes de la structure.
- Une externalisation des charges financières et, ainsi, un allègement du budget de la collectivité : le concessionnaire assume les acquisitions foncières, ainsi que les coûts des études et travaux. Dans le cas d'une participation du concédant, elle est étalée dans le temps.
- Un transfert du risque économique : la collectivité transfère une partie du risque économique au concessionnaire.
- Un contrôle technique et financier : au-delà des échanges continus, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) est établi pour rendre compte de l'avancement de la concession notamment sur les enjeux financiers.

Les missions du concessionnaire

Sous contrôle de la collectivité, le concessionnaire assure le pilotage et la coordination technique, juridique, financière et commerciale de l'opération, sur toute la durée du projet :

- l'acquisition des fonciers et biens nécessaires à la réalisation de l'opération, au besoin par voie d'expropriation ou de préemption ;
- le pilotage des études de conception ;
- la maîtrise d'ouvrage des travaux de voirie, réseaux et viabilisation, des aménagements des espaces publics et paysagers, et le cas échéant, de la construction de bâtiments et équipements prévus dans le contrat, la réalisation des études et des procédures administratives et réglementaires ;
- la commercialisation auprès de promoteurs, d'entreprises ou de particuliers, des fonciers à bâtir ou des biens immobiliers du périmètre de la concession.

Les flux financiers

Le concessionnaire acquiert les fonciers, finance les études, les travaux d'aménagement et, éventuellement, la réalisation de travaux immobiliers ou de construction.

Les recettes sont assurées par la vente des fonciers aménagés.

La collectivité verse chaque année au concessionnaire une participation, étalée dans le temps, permettant de couvrir le coût d'aménagement des espaces publics qui seront rétrocédés au concédant, en fin de concession. Cette participation est définie conjointement au regard du bilan économique global du projet.

Concession pas à pas

En amont : étude de programmation et de faisabilité pour définir le projet

Appel d'offres pour recruter un concessionnaire

Signature d'un traité de concession fixant les modalités opérationnelles, financières et juridiques entre le concessionnaire et le concédant, et ce, sur la durée

Études opérationnelles, procédures réglementaires et environnementales

Acquisitions foncières

Travaux d'aménagement, de construction et/ou de réhabilitation

Commercialisation

Travaux de construction par les acquéreurs

Travaux de finalisation des espaces publics et paysagers

Rétrocession des espaces publics à la collectivité

SemBreizh, un acteur aguerri à l'exercice des concessions

Le recours à la concession peut s'appliquer à de multiples situations : aménagement urbain ou aménagement économique, renouvellement ou extension, en ville ou en milieu rural, sur des parcelles de quelques mètres carrés à des dizaines d'hectares. Voici quelques exemples d'opérations qui ont été confiées à SemBreizh par des collectivités bretonnes.

Renouvellement urbain à petite échelle

Création de logements et services dans un ancien lycée à Saint-Jacut-Les-Pins (56)

Sur l'emprise d'un ancien lycée agricole, 25 à 30 logements vont être créés et une partie du bâti classé reconvertie en pôle culturel municipal tout en préservant les espaces paysagers et en privilégiant les liaisons douces en cœur d'îlot.

Réemploi d'une friche commerciale à Loctudy (29)

En lien étroit avec la commune, SemBreizh aménage la friche d'une ancienne supérette de 3 000 m² avec l'ambition de proposer une offre de logements adaptés à l'accueil de nouveaux foyers.

Une trentaine de logements dont quatre en accession sociale et 250 m² de cellules commerciales vont être créés dont une partie en réhabilitation du bâti existant.

Dans cette opération SemBreizh actionne sa filiale BreizhCité pour porter les logements mais aussi les commerces, dont elle pourra assurer la gestion locative.



Création de nouveaux quartiers



En renouvellement urbain : Bois Noir et Voas Glaz à Landerneau (29)

D'ici 2033, deux quartiers de la ville accueilleront plus de 600 logements sur 9,7 hectares. Sur le secteur Voas Glaz, les trames de circulation sont d'ores et déjà réalisées à proximité du nouveau collège et des zones aménagées pour accueillir des logements. Sur Bois Noir, l'enjeu est de transformer une friche industrielle de 7 hectares en nouveau quartier mixte intégrant un vaste parc paysager. Dans une démarche bas carbone, les labellisations écoquartier et Habitats & qualité de vie sont engagées.



En extension urbaine : ZAC Malabry à Paimpol (22)

En 2011, la Ville de Paimpol nous confiait pour une durée de 15 ans la concession de cette zone d'aménagement concerté. Sur 10 hectares découpés en 160 lots, Malabry est un quartier mixte composé de maisons individuelles et en bande, de logements sociaux, d'activités commerciales et artisanales.

Revitalisation de centres-villes anciens



Cœur de Ville à Morlaix (29)

Même objectif de densifier l'offre de logements et de favoriser le retour de commerces et services dans le centre historique de Morlaix avec une concession sur plusieurs îlots du centre ancien. L'objectif est de recréer près de 5 000 m² de logements, 900 m² de surfaces commerciales et services, de restructurer la Maison des Jeunes et de la Culture et de réaménager la place du Dossen.

Là encore, notre filiale BreizhCité sera mobilisée pour porter logements et commerces, avec gestion de ces derniers.



UrbaBreizh à Saint-Brieuc (22)

A Saint-Brieuc, en partenariat avec Urbanis aménagement, SemBreizh a la charge d'acquérir une quinzaine d'immeubles inoccupés ou vétustes, d'y mener les travaux pour recréer 2 000 m² de cellules commerciales en rez-de-chaussée et 3 000 m² de logement (environ 50) en étages puis de les commercialiser. Une concession conclue pour 10 ans qui contribue à lutter contre la vacance commerciale et la perte d'habitants en centre-ville.

Concession à vocation économique

Un village d'entreprises à Saint-Pol-de-Léon (22)

Pour répondre aux besoins des entreprises locales tout en limitant la consommation foncière, SemBreizh va créer et commercialiser un village d'entreprises sur près de 6 000 m² sur une friche de l'ancienne gare dans le cadre d'une concession signée avec Haut-Léon Communauté. Le site comprendra 14 cellules artisanales ou de stockage couvertes de panneaux photovoltaïques, des espaces verts, des zones de stationnement.

ZAC Métairie Neuve à Carhaix (29)

Autre dimension à Carhaix avec l'aménagement d'une ZAC de 46,7 hectares et la création d'un échangeur à Carhaix le long de la RN164, dans le cadre d'une concession signée avec Poher Communauté. Pour anticiper les besoins, d'ici 2040, 20 hectares seront aménagés et commercialisés par SemBreizh pour accueillir des activités économiques (industrie, artisanat, logistique ou services) et 26 hectares dédiés à l'accueil d'équipements légers liés à l'événementiel.



Contacts

› **Siège**

Sébastien Baugé, Directeur Général délégué au développement
06 73 86 61 09 - contact@sembreizh.fr
13 rue du Clos Courtel - Cesson-Sévigné

› **Agence des Côtes-d'Armor**

Gaëlle Charrier, Directrice territoriale
06 80 47 16 61 - cotesdarmor@sembreizh.fr
24 rue Gourien Saint-Brieuc

› **Agence du Finistère**

Soulé Ba, Directeur territorial du Finistère
06 42 57 40 75 - finistere@sembreizh.fr
- 37 rue Jean-Marie Le Bris - Brest
- 11 rue François Lemarié - Quimper

› **Agence d'Ille-et-Vilaine**

Solène Bohic, Directrice territoriale d'Ille-et-Vilaine
06 43 50 37 84 - illeetvilaine@sembreizh.fr
318 route de Fougères - Rennes

› **Agence du Morbihan**

Sébastien Guyonvarch, Directeur territorial du Morbihan
07 72 77 89 57 - morbihan@sembreizh.fr
39 rue de Villeneuve - Lorient