



ZOOM MÉTIER AMÉNAGEUR

SON MÉTIER : CRÉATEUR DE VILLE

- Pour plus d'efficacité et de cohérence dans la conception des quartiers, l'aménageur rapproche et rend cohérent les interventions en matière d'infrastructures, de transports, de développement économique, de reconversion industrielle, de renforcement du maillage urbain.
- En gommant les déséquilibres et en réduisant les inégalités, l'aménageur participe à une démarche qui vise à renforcer la cohésion sociale et territoriale.
- Au final, il agit en créant les conditions d'une utilisation plus harmonieuse de l'espace et participe activement à la transformation de la ville
- L'aménagement des agglomérations et du territoire est confié aux urbanistes.
- La conception des édifices (et dans certains cas le contrôle de leur exécution) est confiée aux architectes.
- L'aménageur est un maître d'ouvrage, public ou privé, qui a en charge la recherche, l'étude, l'acquisition, la viabilisation et la vente de terrains urbanisables (terrains équipés et constructibles) pour l'équipement, l'habitat ou la vie économique en tenant compte de l'environnement
- Il s'appuie maintenant sur des équipes pluridisciplinaires pour réaliser des éco-quartiers
- Cette équipe, dirigée par le maître d'ouvrage, est l'interface de la collectivité territoriale et de l'administration.

Architecte, Urbaniste, Paysagiste, Géomètre-expert, Ingénieur VRD, Géologue, Ecologue, Sociologue

LES DIFFÉRENTES CATÉGORIES D'AMÉNAGEURS :

Les grands opérateurs publics qui dépendent directement de l'Etat et sont essentiellement les villes nouvelles ; Les opérateurs semi-publics qui sont pour l'essentiel des SEM (Sociétés d'économie mixte), présidées par des élus et gérées par des professionnels de l'aménagement ; Les opérateurs privés.

L'AMÉNAGEUR GÉNÉRALISTE

- Il peut être une société d'économie mixte (SEM) soit une société anonyme dont le capital est majoritairement détenue par une ou plusieurs personnes publiques (à savoir l'État, une Collectivité territoriale, ou tout autre Établissement public)
- Le recours à la SEM garantit à la collectivité publique la prise en compte effective de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise et la souplesse de la société de droit privé.

L'AMÉNAGEUR FONCIER

- Il collabore avec les urbanistes, connaît la politique foncière de la ville ainsi que ses besoins et les opportunités qui en découlent.
- Il définit les possibilités de division d'un terrain dans le but d'aménager des parcelles viabilisées afin de les vendre par lots.
- L'aménageur foncier intervient avant le promoteur immobilier.
- En étudiant les règles d'urbanisme d'une commune, il détermine le meilleur découpage possible pour un grand terrain et procède à sa division en vue de la revente à des promoteurs (opérations immobilières en collectifs) ou des acquéreurs (terrains à bâtir pour réaliser des maisons).
- Il se charge également des travaux d'aménagement qui ont pour but de rendre les terrains constructibles.

LE LOTISSEUR

- Parmi les professionnels de l'immobilier, le lotisseur a un statut et un rôle spécifiques.
- On le désigne parfois par l'appellation « aménageur foncier » ou « promoteur foncier ».
- Il est souvent confondu avec le promoteur immobilier. On parle ainsi de sociétés de lotissement.
- Ce professionnel de l'immobilier n'est pas à proprement parler un constructeur mais un aménageur.
- En tant que tel, il se charge d'aménager un terrain en vue d'en faire un lotissement.
- La tâche principale du lotisseur consiste à acquérir des terrains en vue de les revendre par lots.
- L'opération de viabilisation consiste pour le lotisseur à rendre constructible chaque lot vendu.
- La constructibilité d'une parcelle ou lot s'apprécie tant au niveau administratif que sur le plan technique.

LES SEM

- L'aménagement est l'un des secteurs d'intervention traditionnel des SEM.
- Dans les années 60, l'activité des Sem d'aménagement était essentiellement consacrée à l'urbanisation périphérique (Zup puis Zac et zones d'activités).
- Elles se sont adaptées aux nouvelles compétences des collectivités locales en matière d'urbanisme, d'équipement et de développement économique issues de la décentralisation.
- Les SEM d'aménagement accompagnent désormais les intercommunalités dans la mise en œuvre de leurs projets de territoire.
- Faisant preuve d'une grande capacité d'adaptation, elles répondent aux nouveaux besoins des collectivités et se diversifient dans le renouvellement urbain, la restauration immobilière, la réalisation d'équipements en mandat ou en montages complexes.

LES PROCESSUS D'AMÉNAGEMENT EN BREF

- L'étude des différents documents d'urbanisme locaux par l'architecte urbaniste
- La recherche en remembrement de terrains à vendre et leur maîtrise
- Le montage d'un projet de lotissement ou de ZAC cohérent.
- Mise en place et pilotage des équipes de maîtrise d'œuvre, des bureaux d'études et autres prestataires techniques, notamment en matière de développement durable
- Le suivi de l'élaboration de dossiers de réalisation réglementaires (dossier de réalisation de ZAC, étude d'impact, dossier de DUP,...)
- Le dépôt des permis de construire
- La viabilisation des lots de terrain (desserte aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, d'assainissement...)
- L'établissement d'un plan de financement des travaux d'infrastructure avec ingénierie financière de l'opération et mise en place des emprunts nécessaires à sa réalisation, recherche de subventions.
- L'obtention d'un permis d'aménagement autorisant la viabilisation et la commercialisation du lotissement ou de la ZAC.
- La réalisation des travaux d'aménagement Maîtrise d'ouvrage des équipements publics inscrits au programme de la ZAC
- L'acquisition foncière, gestion des biens et de leur libération,
- La commercialisation des droits à construire, recherche de prospects et discussions avec les opérateurs immobiliers notamment les promoteurs
- Le contrôle de la commercialisation des opérateurs
- La livraison des équipements avec mise à disposition d'une équipe en communication urbaine
- La responsabilité du bon fonctionnement des équipements et de la vie de la greffe urbaine