

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Opération multisites

« La Plagnol » et « Le Croix »

Projet de Zone d'Aménagement Concerté

Présentation de l'offre – 19 mars 2024



Auvergne Habitat 
Groupe ActionLogement

Présentation du groupement



Conceptions Urbaines



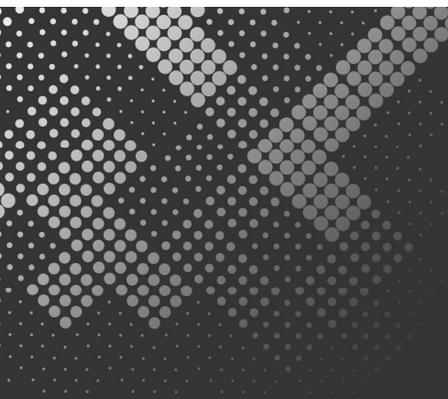
Aménageur de quartiers
à vocation d'habitat



Aires d'interventions centrées sur les
agglomérations
de Clermont-Fd et Lyon



Activités plus ponctuelles d'AMO
et de promotion immobilière



Conceptions Urbaines en chiffres

13

ans d'activités

324

logements créés

16

Opérations





Politique environnementale

Actions environnementales dans les opérations (Plantations, gestion des EP par infiltration, aménagements pour la faune,...)

Mécénat de Conceptions Urbaines pour la création de Réserves de Vie Sauvage :

En 2024, ce mécénat a permis des acquisitions foncières pour 22 hectares de réserve naturelle



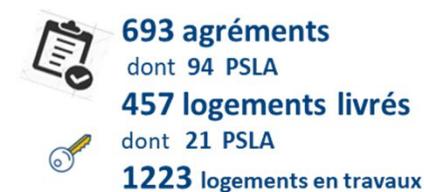
Chiffres clés **2022**

Auvergne Habitat

Groupe ActionLogement



Projets en neuf



Projets en réhabilitation



Accession



NOS ACTIONS SUR LES TERRITOIRES

Renouvellement urbain



Dans le cadre du NPRU Clermontois
(300 logts démolis / 300 reconstruits / 80 réhabilités / 50 accessions

60 logements à BRIOUDE
95 Logements à ISSOIRE

Renouvellement urbain hors ANRU



Action Cœur de ville



Auvergne Habitat Accompagne
4 collectivités : Thiers, Riom, Issoire et Vichy
Territoires détendus
Revitalisation de centre bourg (Saint-Eloy les Mines, ...)

Exemple : Le Clos Saint-Vincent, à Blanzat
Construction de 78 logements en locatif et accession + production d'énergie hydroélectrique

Requalification de friches industrielles



NOS CIBLES DE CLIENTELES

Logement
des salariés



En 2023 : 52%

Logement
des jeunes



Logements pour
alternants en
partenariat avec
Corum Saint Jean
- Colocation
- Résidence Jeunes
Actifs

Logement
Locatif
intermédiaire



A destination des
cadres moyens

Logement
des séniors



Logement des séniors
Logements
intergénérationnels

Autres publics
Partenariat
avec les
associations



Hébergement d'urgence
Femmes vulnérables
Réfugiés ...

NOS DÉFIS POUR L'AVENIR

MAINTENIR UN
NIVEAU ÉLEVÉ DE
DÉVELOPPEMENT



+ de 600 par an

DÉVELOPPEMENT
FONCIER



Partenariats avec
aménageurs ou
promoteurs pour la
création de foncier (AFU,
Groupements, SCCV, ...)

POURSUIVRE LE
DÉVELOPPEMENT
DE L'ACCESSION



Dans le neuf
(PSLA) et dans
l'ancien

TRANSITION
NUMÉRIQUE



CAL Numérique
CRM
Quittances-Baux-
EDL
dématérialisés

TRANSITION
ÉNERGÉTIQUE



Plan de décarbonation
visant à éradiquer de
notre parc les
DPE D, E, F et G
à horizon 2030.
Dans le neuf,
anticipation des paliers
2025 et 2028 de la
RE2020

Philosophie du projet

2 axes de travail pour répondre aux 2 enjeux environnementaux



L'optimisation du bilan
carbone lié à l'aménagement
de l'opération



Le soutien au
développement de la
biodiversité

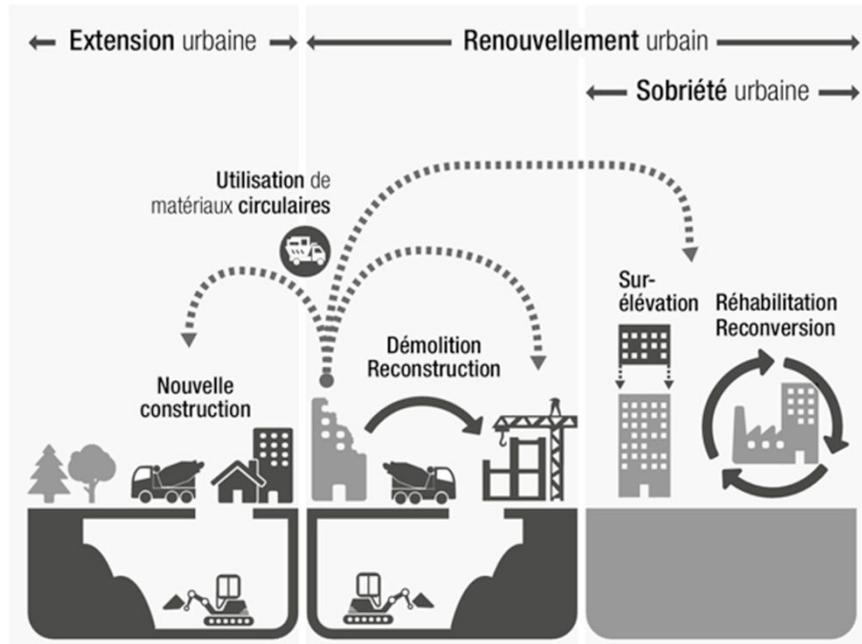
Une méthode :

Éviter,

Réduire,

Compenser

MANIÈRES DE BÂTIR L'AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE



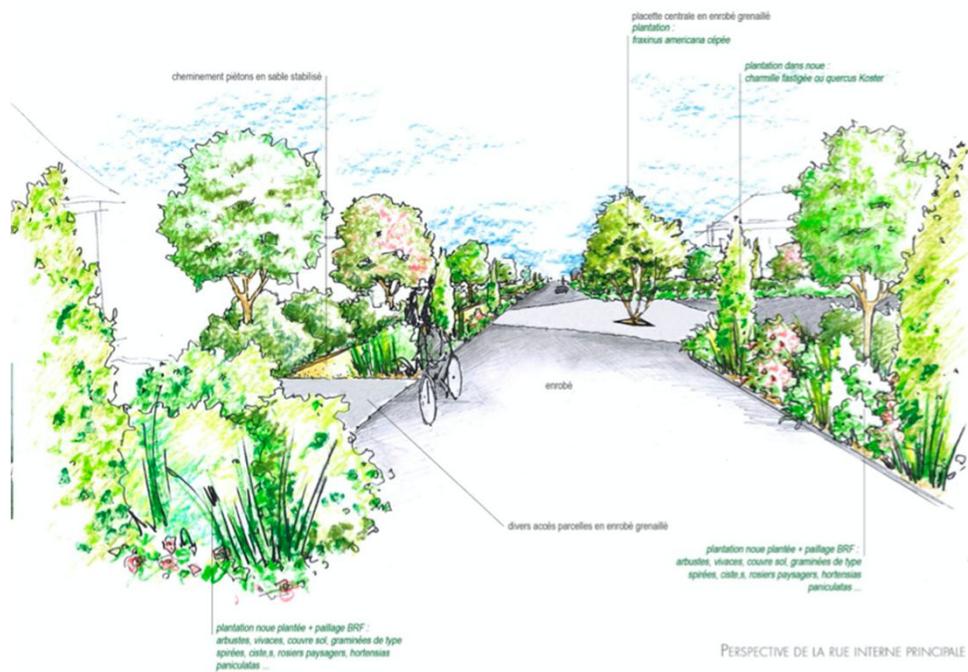
Eviter / Réduire dans le bilan carbone

- **Réalisation d'un bilan carbone par un cabinet spécialisé** et comparaison du gain entre le projet et un aménagement « classique ».
- Réflexions sur les **profils de voirie**, leurs **emprises**, les **déplacements**, **stationnements**, etc...



Eviter / Réduire dans le bilan carbone

- **Utilisation de cribleur** pour réutiliser la totalité des matériaux présents sur place
- Aménagements de **stationnements perméables, gestion des EP en infiltration**, etc...



Eviter / Réduire pour la Biodiversité

- **Priorité au végétal planté, limitation des emprises de voiries.**
- **Redirection des eaux pluviales** de manière gravitaire vers les plantations de haies arborées



Eviter / Réduire pour la Biodiversité

- **Plantation de haies buissonnantes d'essences différentes et complémentaires pour la faune** (habitat/nourriture)
- **Encadrement de l'entretien** (période de coupes,...)
- **Accompagnement par des aménagements spécifiques** (Hôtel et spirale à insectes, gîtes à chauves-souris,...)



La compensation classique

- Plantation d'un nombre d'arbres en fonction des volumes de CO2 émis
- Méthode controversée et ne bénéficiant pas à la biodiversité



La compensation proposée

- **Préservation des espaces forestiers existants** (5 à 6ha), en ripisylve (écopôle ?) ou en forêt locale
- **Garantie** de la protection via une **ORE** (Obligation Réelle Environnementale)
- **Transmission** à un organisme public (CEN, collectivité,...) ou à une association spécialisée (ASPAS, LPO,...)

Une ambition d'exemple



Valoriser via un concours national

Le Challenge de l'Habitat Innovant

- L'un des, si ce n'est le, plus important concours en France regroupant Aménageurs, Constructeurs, Promoteurs et Rénovateurs



Valoriser via un concours national

L'opportunité de développer des outils de communication :

- **Perspectives 3D** de l'opération
- Imagerie aérienne par **drone**
- **Film de présentation**
- **Relais dans la presse** locale et nationale (si médaille)



Valoriser via un concours national

Une aide à la concertation locale :

- **Meilleure acceptation sociale** de l'opération et **visualisation plus concrète**.
- Aide à la **commercialisation**
- Permet généralement une **meilleure acceptation** de l'opération par les propriétaires fonciers

Modalités de mise en oeuvre

2024												
	Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	juin	juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec
<i>Signature traité de Concession</i>												
<i>Dossier de Création</i>												
<i>DCM Création de la ZAC</i>												
<i>Dossier de Réalisation</i>												
<i>Maîtrise foncière amiable</i>												
<i>Réunion propriétaire</i>												
<i>Concours Challenge de l'Habitat Innovant 2025</i>												
<i>Montage dossier et film</i>												
<i>Oraux à Paris</i>												
<i>Finale</i>												
2025												
	Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	juin	juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec
<i>Dossier de réalisation</i>												
<i>DCM Approbation du dossier de Réalisation</i>												
<i>Purge recours DCM Approbation du dossier de Réalisation</i>												
<i>Purge Archéologie préventive</i>												
<i>Communication</i>												
<i>Commercialisation de la T1</i>												
<i>Maîtrise foncière amiable</i>												
<i>Travaux de viabilités Tranche 1</i>												
2026												
	Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	juin	juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec
<i>Commercialisation de la T1</i>												
<i>Début des constructions T1</i>												
<i>Maîtrise foncière amiable</i>												
<i>Travaux de viabilités Tranche 2</i>												
2027												
	Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	juin	juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec
<i>Constructions dans T1</i>												
<i>Livraisons T1</i>												
<i>Commercialisation de la T2</i>												
2028												
	Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	juin	juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec
<i>Travaux de finitions Tranche 1</i>												
<i>Constructions dans T2</i>												
2029												
	Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	juin	juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec
<i>Constructions Tranche 2</i>												
2030												
	Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	juin	juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec
<i>Livraison des logements T2</i>												
2031												
	Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	juin	juillet	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec
<i>Travaux de finitions T2</i>												
<i>Rétrocession des espaces communs et fin de la ZAC</i>												

Une réalisation en 8 ans

Un calendrier prévisionnel sous conditions :

- De maîtrise foncière amiable
- D'absence de recours contentieux
- D'absence de fouilles archéologiques

Marché et bilans financiers

Prix Terrain TTC	65 900 €	Etude G2	2 000 €
Frais de Notaire	5 300 €	Fondations et drains	10 000 €
Taxe d'Aménagement	3 500 €	Raccordements	5 000 €
Assurance DO	2 500 €	Evacuation des terres	2 500 €
Maison	141 300 €	Cuve de rétention	2 500 €
Cuisine	6 000 €	Clôtures	3 000 €
Fournitures en peinture et parquet (réalisé par le client)	3 500 €	Portail	2 000 €
Maison de 67m² habitables + 1 garage de 17m²			

Un marché propice à la maison mais fragile

Un impératif : limiter les prescriptions inflationnistes

Budget global	255 000 €
Mensualité (si 15% apport, taux de 4,2% + 0,34% assurances) sur 25 ans	1 231 €
Mensualité (sans apport) sur 25 ans	1 447 €



Choix communs aux 2 bilans

- Programmation faite sur 75 logements (63 terrains à bâtir et 12 logements sociaux).
- Pourcentage global d'espaces communs fixé à 28% (30% sur le Croix au lieu de 35% et 25% sur La Plagnol, inchangé)
- Surface minimale des lots fixée à 300m² au lieu de 280m².
- Liaison au pôle sportif uniquement en cheminement piéton
- Budget de 50K€ pour la compensation environnementale

		Prix HT	Prix TTC
Recettes			
Grands lots	20 lots de 400m ² moyen à 73K€ TTC moyen	1 286K€	1 460K€
Petits lots	43 lots de 305m ² moyen à 59K€ TTC moyen	2 264K€	2 537K€
Logements sociaux (12)	Macro-lot de 1500m ² à 100€ HT le m ²	150K€	
Cession d'un foncier de 1000m ² pour équipement sportif		0 €	
Total		3 700K€	

Dépenses

Foncier	32 800m ² à 40€ moyen le m ²	1 312K€	
Frais de notaire		50K€	
Diagnostic archéologique	32 800m ² x 0,68€ (valeur 2024)	23K€	
Etudes dont		211K€	
Urbaniste Dossiers création et réalisation		50K€	
BET VRD - Géomètre		104K€	
Ingénieur Bilan carbone		20K€	
Architecte / Paysagiste		12K€	
Dossier Lois sur Eau		8K€	
Etudes géotechniques		6K€	
Etude circulation		6K€	
Ecologie		5 K€	
Taxe foncière		4K€	
Travaux		1 250K€	
Imprévus (5%)		70K€	
Compensation Préservation Environnementale		50K€	
Frais Financiers		170K€	
Garantie Financière d'Achèvement		20K€	
Assurance aménageur		9K€	
Publicité/commercialisation		10K€	
Concours, Drone, Film		20K€	
Honoraires internes	5% du CA	185K€	
Total		3 384K€	
Marge prévisionnelle (8%)		316 K€	

Option 1 : ZAC sans exonération de TA

Participations limitées à :

- Fourniture d'un lot viabilisé de 1 000m²
- Achat à 30€/m² de la parcelle communale

Recettes		Prix HT	Prix TTC
Grands lots	20 lots de 400m ² moyen à 79K€ TTC moyen	1 387K€	1 580K€
Petits lots	43 lots de 305m ² moyen à 65K€ TTC moyen	2 481K€	2 795K€
Lgts sociaux (12) et équipement	Macro-lot de 2500m ² à 100€ HT le m ²	250K€	
Total		4 118K€	

Dépenses

Foncier	32 800m ² à 40€ moyen le m ²	1 312K€
Frais de notaire		50K€
Diagnostic archéologique	32 800m ² x 0,68€ (valeur 2024)	23K€
<i>Etudes dont</i>		211K€
<i>Urbaniste Dossiers création et réalisation</i>		50K€
<i>BET VRD - Géomètre</i>		104K€
<i>Ingénieur Bilan carbone</i>		20K€
<i>Architecte / Paysagiste</i>		12K€
<i>Dossier Lois sur Eau</i>		8K€
<i>Etudes géotechniques</i>		6K€
<i>Etude circulation</i>		6K€
<i>Ecologue</i>		5 K€
Participation ZAC		400K€
Taxe foncière		4K€
Travaux		1 250K€
Imprévus (5%)		70K€
Compensation Préservation Environnementale		50K€
Frais Financiers		170K€
Garantie Financière d'Achèvement		20K€
Assurance aménagement		9K€
Publicité/commercialisation		10K€
Concours, Drone, Film		20K€
Honoraires internes	5% du CA	206K€
Total		3 805K€
Marge prévisionnelle (8%)		313 K€

Option 2 : ZAC avec exonération de TA

Proposition conditionnée à un achat global moyen n'excédant pas 40€/m²

- Participation à l'équipement sportif : 400K€
- Reversement de la différence pour les acquisitions foncières si l'acquisition moyenne se réalise à moins de 40€/m²
- Clause de retour à meilleure fortune à 50% pour la T2
- Achat à 30€/m² de la parcelle communale



Merci pour votre attention
