

Séminaire Expertise Urbaine

Séminaire de transition : les dix ans d'Expertise Urbaine

Février 2015

1 Dans le rétroviseur

2 Activités 2014 public

- Tableau AO
- Recap historique AO
 - Tableau résultat
- Rentabilité de contrats

3 Activités AMO privé

- Tableau résultat
- Synthèse

4 Résultat global EU

Tableau général
Récapitulatif de l'historique

5 tableau de satisfaction

- Contrats clos en 2014
- Récap historique

6 projections 2015

- Contrats publics
- Contrats privés
- Perspectives

7 Recommandations de PR

- AO
- Conduite des études
 - Savoir faire
 - Gestion

8 Modules

9 Communication

- ❖ 2006 : Séminaire Gaillon / Giverny
- ❖ 2009 : Séminaire Interconstruction
- ❖ 2010 : Séminaire Ile de la Cité
- ❖ 2011 : Séminaire Barbizon
- ❖ 2012 : Séminaire Procope
- ❖ 2012 : Séminaire VRD
- ❖ 2013 : Séminaire Chez Denis
- ❖ 2013 : Séminaire juridique
- ❖ 2014 : Séminaire Expertise Urbaine et AMO.com réunis
- ❖ 2015 : Séminaire de transition

1.

POINT SUR L'ACTIVITE D'EXPERTISE URBAINE

1 – LES POINTS DE REPÈRES DE 2014

❖ Les évènements :

- EVENEMENT n°1 : Cogérance de Pascal Reyssset et Fabien Corbinaud
- EVENEMENT n°2 : Eu déménagement pour la quatrième fois!
- EVENEMENT n°3 : Mariage de Cécile et Naissance d'Eloise
- EVENEMENT n°4 : Elections municipales pas bonnes pour EU

❖ Les records :

- RECORD n°1 : 10^{ième} exercice bénéficiaire consécutifs depuis la création d'EU
- RECORD n°2 : 39 études publiques facturées (8,5K€ en moyenne) = record battu!

❖ Les performances :

- PERFORMANCE n°1 : 16 appels d'offre gagnés (deuxième performance)
- PERFORMANCE n°2 : amélioration du chiffre d'affaire par contrat (27 k€ contre 19 k€)
- PERFORMANCE n°3 : 200 K euros de signés sur Guise et Villers Boccage

❖ Les mouvements

- Alicia chargé d'opérations puis chargé d'études.
- Pascal s'installe à Trélazé

DEPUIS 2005...

... Nous avons travaillé avec :

- 106 communes différentes
- 42 Communauté d'agglo ou de communes
- 16 clients privés (EU et AMO.com)

... Nous avons étudié :

- 1 100 Ha de parcs d'activités sur 34 sites différents
- 24 000 logements potentiels en habitat pur ou opérations mixtes

... Nous avons été présents dans :

- 26 Départements
- 15 Régions
- 4 « Pays » (France, Mali, Angola, la Réunion)

... Nous avons réalisé en dix ans avec 3,5 personnes en moyenne:

- 7280 K€ de CA brut (730/an) 4730 K€ de CA net (470 /an)
- 1137 K€ de marge brute (114/an)

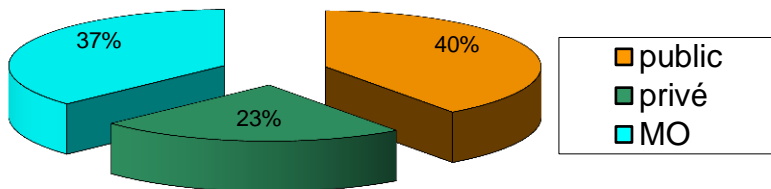
4 - TABLEAU DES APPELS D'OFFRES 2014

	MARCHE	DEPT	TYPE		EQUIPE	DATE DE DEPOT	PERSONNE EN CHARGE AO
DOSSIERS GAGNES	VILLERS BOCAGE	80	ZH	AMO	EU	28/2/14	VB
	BENOUVILLE	14	ZH		EU	15/10/14	PR
	BORDEAUX	33	ZM		ANMA+EU+BIOTOPE+ALPHAVILLE	20/10/14	AZ/CJ
	CC GATINAIS VAL DE LOING	77	ZA	ORAL	EU+DT+YO+AREA	31/10/14	VB
	SMTCO - BEAUVAIS	60	AMO		INDDIGO+EU	1/8/14	CJ
	SAINT-LEU L'OCEAN	REUNION	ZM		LD+EU+LEU+BIOTOPE	8/7/14	CJ
	MOULIN DE CALES 3	76	ZA		EU	8/8/14	CJ
	VAILLY SUR AISNE 3	2	ZH		EU	7/8/14	VB
	SAINTE ROMAIN COLOBOSC 2 (AEU)	76	ZA		EU+SOGETI	28/10/13	EP/CJ
	BLAINVILLE SUR ORNE	14	ZH	ORAL	EU+LD+AREA	16/12/13	CJ
	CHATEAU LONDON 2	77	ZH		EU+DT+YO	19/2/14	VB
	CA2RS - Bures Morainvilliers 2 (avenant)	78	ZA		EU+DT	1/3/14	CJ
	COUDRAY	45	AMO	ORAL	EU+DT+YO	31/1/14	CJ
	MOGNEVILLE 2	60	ZA	NEGO	EU+DT+YO	31/7/13	EP
	SAO - VERNEUIL	60	ZA	ORAL	EU+DT+AREA+SOGETI	12/4/14	VB
	SAINTE MARTIN LONGUEAU / BAZICOURT 2	2	ZA	ORAL	EU+DT+GNAT	4/7/14	VB
	DOSSIERS PERDUS	MARCHE	DEPT	TYPE	RAISON	EQUIPE	DATE DE DEPOT
VELIZY VILLA COUBLAY		78	AMO		EU+AREA	22/9/14	AZ
PONT DE L'ARCHE - CASE		27	MULT	Prix	EU+ATAUB+ESP+YO	6/10/14	AZ
DOURDAN		91	ZA	?	EU	3/11/14	VB
OLLAINVILLE ARPAJON - SORGEM		91	AMO	?	AREA+EU+SECCA	15/9/14	VB
SAINTE MARCEL		27	AMO	2ème	LD+EU+DESPRES+AREA+INDI+EXFILO	18/9/14	AZ
ROANNE		42	MULT	14ème	MADEC+POLY+EU+INFRA	30/7/14	CJ
BRIE FRANCAISIENNE		94	MULT	3ème	EU+DT+YO+AREA?	14/8/14	AZ/CJ
CHAMPIGNY SUR MARNE		94	MULT	5ème	ANMA+EU+INDDIGO+INFRA	12/9/14	CJ
MELUN VAL DE SEINE		77	ZA	Prix	LD+EU+INDIGO	2/6/14	VB/AZ
MANTES LA VILLE		78	MULT	ORAL	EU+LD	22/7/14	AZ
CHALONS EN CHAMPAGNE		51	AMO	2ème	EU	4/8/14	CJ
COMPIEGNE		60	ZM	7ème	EU+DT+LD	12/6/14	VB
TOURNON		7	ZM	ORAL	MADEC + POLY + (EU+DECASTEL)	13/6/14	CJ
ILLIERS COMBRAY - CGEURE ET LOIR		28	ZA	3ème	EU+EMULSION	22/5/14	AZ/VB
PAYS HAMOIS		80	ZA	2ème	EU+DT+GNAT	25/4/14	AZ
LES MESNULS		78	MULTI	ORAL	EU+DT(+YO)	10/6/14	AZ
SAINTE LEU D'ESSERENT - SAO		60	ZM	ORAL	LD+EU	4/2/14	VB
FRANQUEVILLE SAINT PIERRE		76	ZH	4ème	EU+SOGETI+ATAUB+DT	3/6/14	CJ
AUDRUICQ		62	ZH	3ème	EU+ARIETUR+V2R	17/2/14	FC
LE MANS METROPOLE - LA CHAPELLE SAINT AUBIN		72	ZH	8ème	EU+DT+YO	17/2/14	VB
EPFN - BARENTIN		76	ZA	2ème	ATAUB+EU+SOGETI+POLIEUX	5/3/14	CJ/FC
FOLLAINVILLE DENNEMONT		78	AMO		EU	15/1/14	FC
LINAS		91	ZM	7ème	EU+DT+SOGETI	10/3/14	FC / VB
AGGLOMERATION COMPIEGNE		60	ZM	6ème	EU+LD+INDIGGO	10/2/14	VB
SAO - LIANCOURT		60	ZA	3ème	EU+DT+YO+AREA	22/11/13	VB
LE MANS		72	ZA	8ème	EU+DT+YO+AREA	9/12/13	VB
ANDRESY - EPFY		78	ZM	6ème	REW+EU+INDIGO	20/11/13	VB
EPFY - SONCHAMP		78	ZM	9ème	DT+EU+YO	16/12/13	VB
EPFY - HARDRICOURT		78	ZH	11ème	ATAUB +EU + EL	19/12/13	CJ
CA EUROPE ESSONNE		91	ZA		EU+ADEQUATION+DT	18/8/14	VB
CANDIDATURE OU INFRUCTUEUX		LA VAL	53	ZM	CAND	LECLERC+EU	5/6/14
	EPERNA Y	51	ZM	OFFRE	G6 + POLY+EU+LD+INGEROP	15/10/14	CJ
	GISORS - LOT 2	27	ZH	NEGO	EU+EXFILO	19/9/14	VB
	CC du Pays de Bray	60	ZA	sans suite	EU +So+ DT+ Polyprogramme	14/11/14	AZ
	EPFN - MONT SAINT AIGNAN	76	ZH	CAND	ATAUB+EU+SOGETI	28/2/14	FC
	EPFN - LISIEUX INTERCOM	14	MULTI	CAND	ATAUB+EU+EL	18/4/14	CJ
	THAU AGGLOMERATION - FRONTIGNAN	34	MULT		MADEC+POLY+EU+?	16/9/14	CJ
	SAINTE OMER - fond caillou	62	ZH		V2R+EMA+EU	21/7/14	VB
	SAINTE OMER - chemin de seninghem	62	ZH		V2R+EMA+EU	18/7/14	VB
	SAINTE-LEU L'OCEAN	REUNION	ZM	ANNU	LD+EU	28/1/14	CJ

6 – RÉPARTITION CHIFFRES D'AFFAIRES 2009 À 2011

L'année de la prime

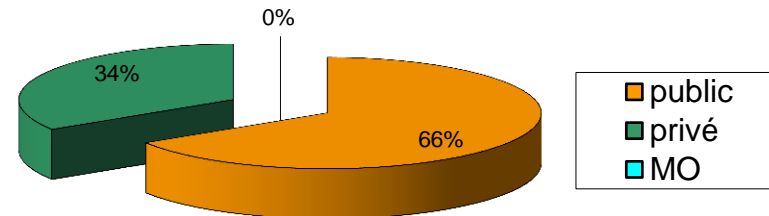
2009
CA= 570K€



CA Public = 203

Expertise urbaine publique

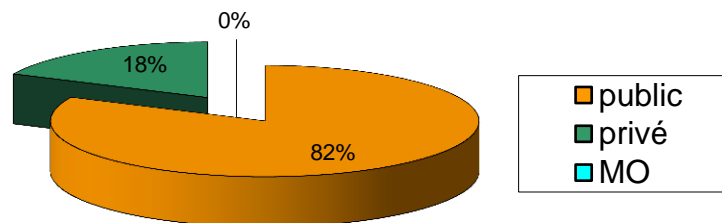
2010
CA= 374 K€



CA Public = 257

L'essai transformé

2011
CA= 436 K€

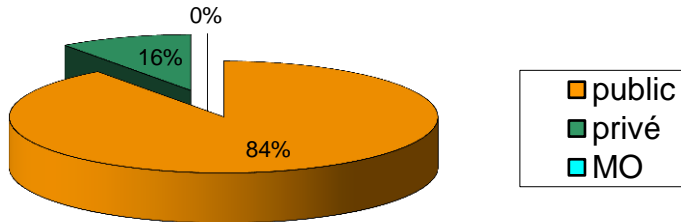


CA Public = 340

6 – RÉPARTITION CHIFFRES D'AFFAIRES 2012 À 2013

Objectif stabilisation

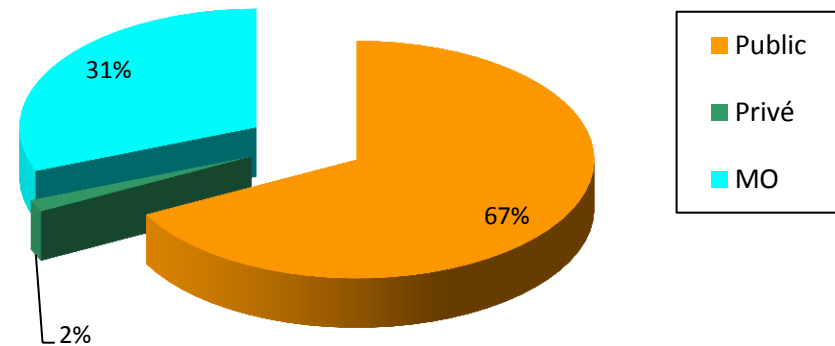
2012
CA = 368 K€



CA Public = 308 K€

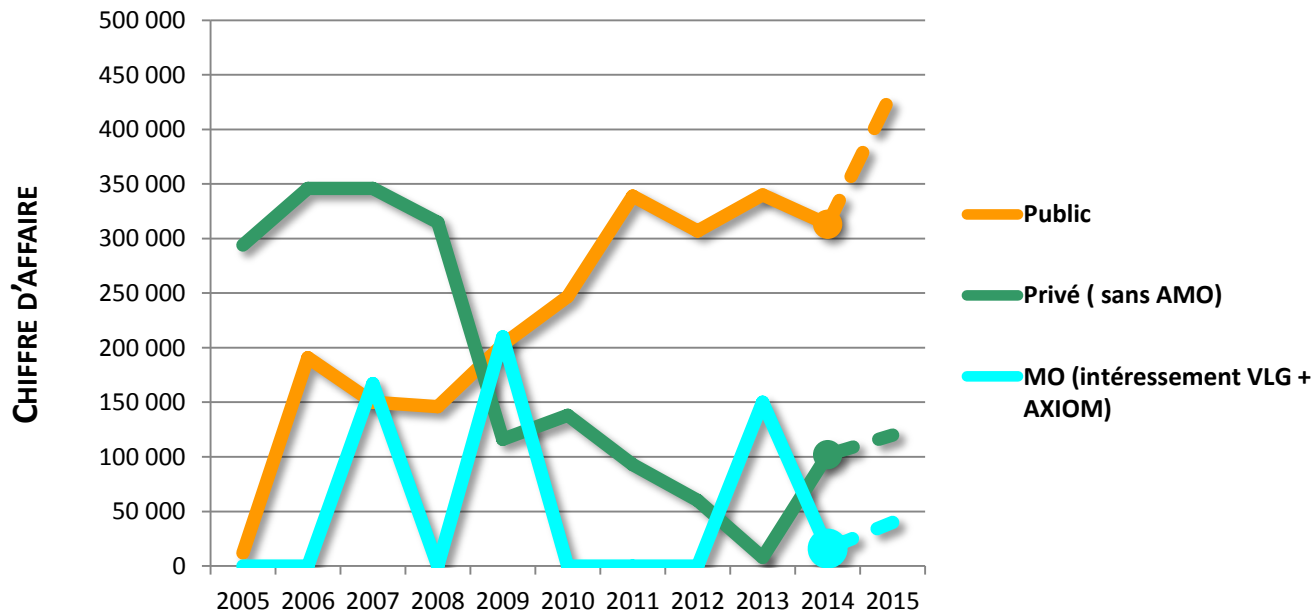
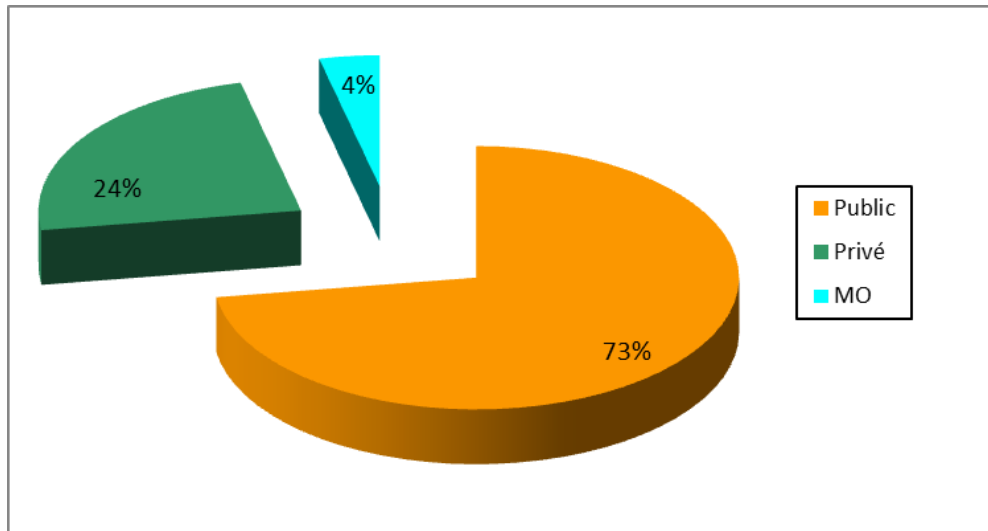
Merci VLG

2013
CA = 500 K€



CA Public = 347 K€

7 – RÉPARTITION CHIFFRES D'AFFAIRES 2014 ET ÉVOLUTION DEPUIS LA CRÉATION



3 – RENTABILITÉ DES CONTRATS DES AFFAIRES TERMINÉES

AFFAIRES	NOMBRE DE JOURS						TOTAL JOURS	PU HT	TOTAL COUT "REEL"	MARCHE PART EU	MARCHE TOTAL	%
	PR	FC	EP	VB	CJU	AZ						
Saint Romain de Colbosc	5		2		18		25	500	12 500 €	17 500 €	39 550 €	28,57%
Elbeuf sur Seine	9				24		33	500	16 500 €	18 563 €	39 750 €	11,11%
Vailly sur Aisne	6,5		10	23			39,5	500	19 750 €	18 900 €	31 500 €	-4,50%
Val de l'Aisne	6,5		7,5	21			35	400	14 000 €	20 300 €	44 975 €	31,03%
Voisins Mouroux	4,5		8	3,5			16	600	9 600 €	10 450 €	36 270 €	8,13%
Caudebec Les Elbeuf	22,5			1	28		51,5	500	25 750 €	25 900 €	44 450 €	0,58%
Fontenay	7		1		24		32	550	17 600 €	16 950 €	16 950 €	-3,83%
Aigremont 2	1,5			5			6,5	450	2 925 €	4 000 €	5 000 €	26,88%
Guise	7		1	22			30	500	15 000 €	21 000 €	37 100 €	28,57%
Mouy	11,5		17	15,5			44	500	22 000 €	23 300 €	43 350 €	5,58%
Varennes sur Seine	17		17		24,5		58,5	500	29 250 €	24 200 €	71 800 €	-20,87%
Viarmes	9		3,5		25,5		38	550	20 900 €	21 250 €	27 900 €	1,65%
Bazicourt / Saint Martin Longueau	3		3	27			33	500	16 500 €	21 000 €	51 450 €	21,43%
Villers Cotterêts	11,5		3	24	4		42,5	450	19 125 €	15 750 €	36 050 €	-21,43%
Pays Hamois	8		0	24,5			32,5	500	16 250 €	17 500 €	30 450 €	7,14%
Butry Valmondois	7		24	3,5			34,5	450	15 525 €	15 050 €	35 700 €	-3,16%
Château Landon	8		28	3,5			39,5	500	19 750 €	17 500 €	36 000 €	-12,86%
Villers Bocage	12		7	41			60	500	30 000 €	46 900 €	66 500 €	36,03%
Petit Quevilly	15		6		45		66	500	33 000 €	30 850 €	30 850 €	-6,97%
Ormoy	8		2		11		21	500	10 500 €	15 400 €	32 500 €	31,82%
Côte d'Albatre	7,5		4		25		36,5	500	18 250 €	14 600 €	63 300 €	-25,00%
Bures Morainvilliers (yc avenant)	6	0,5	1		23		30,5	450	13 725 €	19 198 €	39 848 €	28,51%
Mers Les Bains	13,5		4,5	2	33,5		53,5	550	29 425 €	19 600 €	64 400 €	-50,13%
Mareil Marly (yc avenant + arrêt du marché)	19,5		4		41		64,5	500	32 250 €	23 275 €	86 748 €	-38,56%
Lisieux	13,5		3,5	4,5	30		51,5	500	25 750 €	17 200 €	50 100 €	-49,71%
La Queue en Brie (yc arrêt du marché)	11,5		2	2	11		26,5	500	13 250 €	13 700 €	23 275 €	3,28%
Troyes (TF + AEU)	13,5		42		1,5	6	63	500	31 500 €	28 225 €	46 725 €	-11,60%
Mesnil Esnard (yc arrêt de marché)					18		18	450	8 100 €	7 400 €	46 850 €	-9,46%
MOYENNE de l'ensemble des affaires terminées									16 394 €	19 321 €	40 425 €	15,15%



CHUTE DE LA RENTABILITÉ EN 2014

3 – RENTABILITÉ DES CONTRATS DES AFFAIRES EN COURS

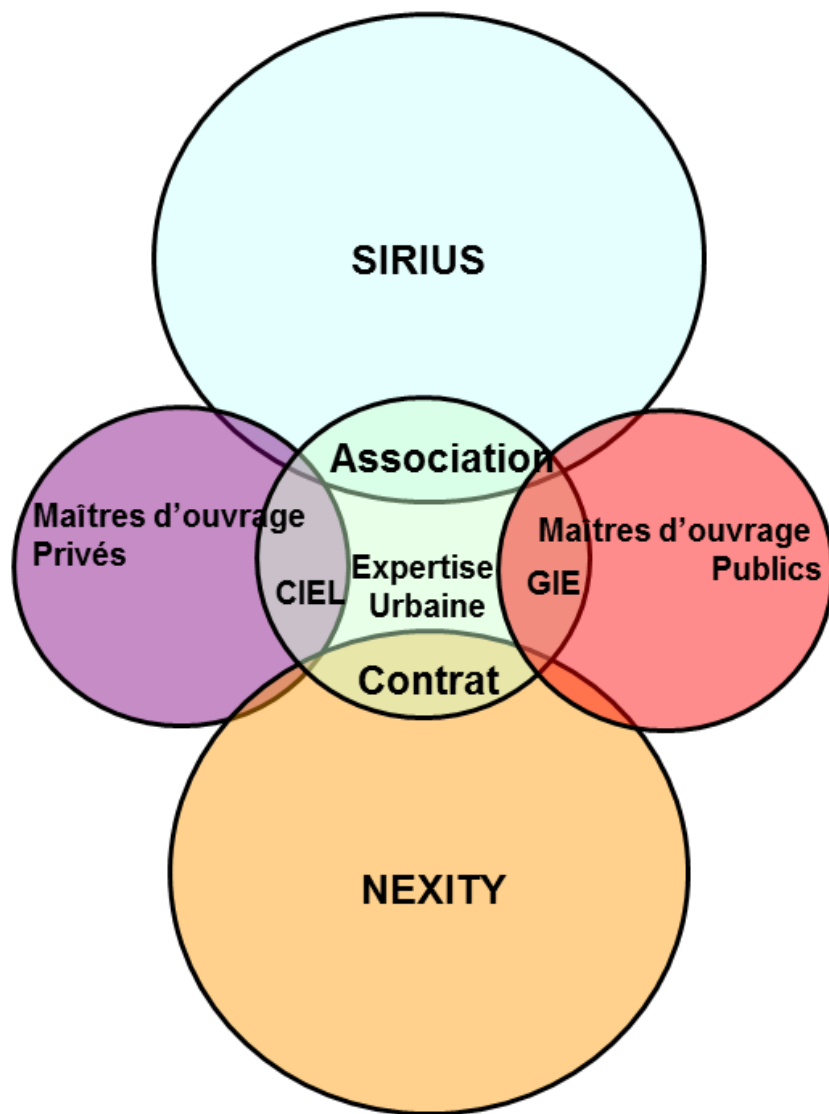
AFFAIRES	NOMBRE DE JOURS						TOTAL JOURS	PU HT	TOTAL COUT "REEL"	MARCHÉ PART EU	MARCHÉ TOTAL	%
	PR	FC	EP	VB	CJU	AZ						
Loison sous Lens	12	1		28,5			41,5	550	22 825 €	21 700 €	30 800 €	-5,18%
Rambouillet	21,5		4,5	34,5			60,5	500	30 250 €	32 550 €	89 800 €	7,07%
Noiseau (yc TC)	7,5	1	5	2	21,5		37	450	16 650 €	21 700 €	68 950 €	23,27%
Herqueville	1,5		1,5		23	0,5	26,5	450	11 925 €	14 075 €	29 725 €	15,28%
Manoir sur Seine	2,5		6		14,5	2,5	25,5	500	12 750 €	14 750 €	28 400 €	13,56%
Louviers (yc TC + avenant)	6	1	3	1	17	2	30	500	15 000 €	17 900 €	39 925 €	16,20%
Boos 2	4				27		31	500	15 500 €	28 650 €	135 500 €	45,90%
Creil	19			16,5	18,5		54	600	32 400 €	59 200 €	530 350 €	45,27%
Beauvais (yc TC + avenant)	18,5		4	40	7,5		70	500	35 000 €	39 000 €	166 620 €	10,26%
Chilly Mazarin (yc marché compl. et TC)	10			33,5			43,5	500	21 750 €	40 350 €	65 900 €	46,10%
Viarmes 2	4	3,5	2		18	3,5	31	500	15 500 €	16 600 €	37 100 €	6,63%
Vailly sur Aisne 2	9			25			34	500	17 000 €	16 800 €	43 050 €	-1,19%
Vailly sur Aisne 3	1,5			2,5			4	450	1 800 €	3 200 €	3 200 €	43,75%
Guisse 2	2	12		35			49	550	26 950 €	31 550 €	32 550 €	14,58%
Val d'Essone AMO	9,5				22,5	3	35	550	19 250 €	32 375 €	41 475 €	40,54%
Blainville (TF)	8				16,5	3	27,5	500	13 750 €	36 200 €	111 250 €	62,02%
Saint Romain de Colbosc 2	1,5	3,5			10,5	12,5	28	500	14 000 €	13 500 €	22 050 €	-3,70%
Château Landon 2	9,5			22,5			32	500	16 000 €	17 000 €	36 500 €	5,88%
Coudray	7,5			18	1		26,5	500	13 250 €	22 400 €	44 450 €	40,85%
Mogneville 2 (yc TC)	0,5		2	7			9,5	500	4 750 €	14 300 €	34 700 €	66,78%
Bazicourt 2 (TF)			2,5	5			7,5	500	3 750 €	26 280 €	79 905 €	85,73%
Parc Alata	1	2		9			12	500	6 000 €	15 342 €	39 045 €	60,89%
Gâtinais Val-de-Loing			1,5	3			4,5	500	2 250 €	19 845 €	49 802 €	88,66%
Villers Bocage AMO	1	1		1			3	500	1 500 €	116 200 €	116 200 €	98,71%
Bordeaux La Jallère	0,5				0,5		1	500	500 €	14 900 €	138 600 €	96,64%
Saint Leu	3				0,5		3,5	1000	3 500 €	39 000 €	39 045 €	91,03%
Bénouville	4,5	0,5				1	6	500	3 000 €	5 000 €	5 000 €	40,00%
MOYENNE affaires en cours									13 956 €	27 051 €	76 292 €	48,41%



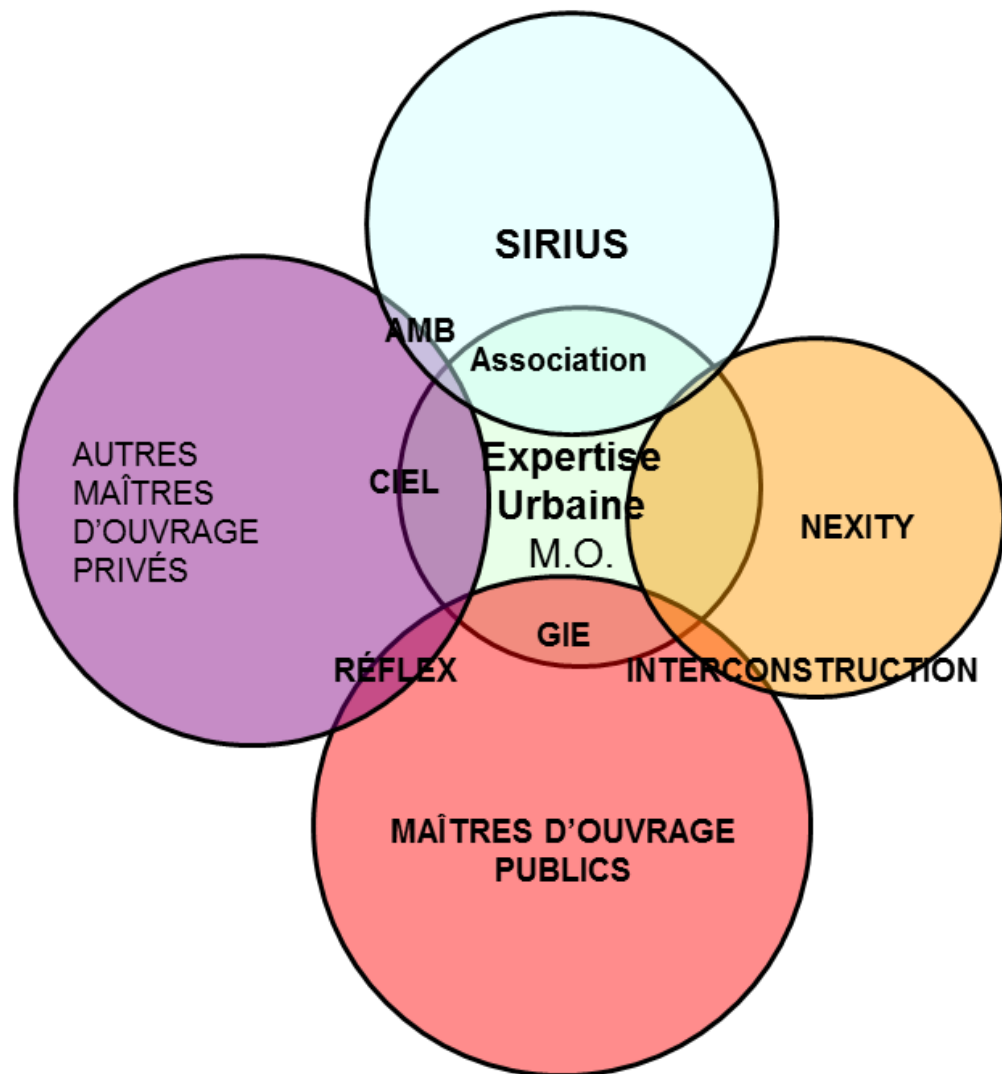
AUGMENTATION DES CA PAR CONTRAT POUR EU

8 - LES PARTENAIRES DE DÉVELOPPEMENT : VISION 2004 ET 2009

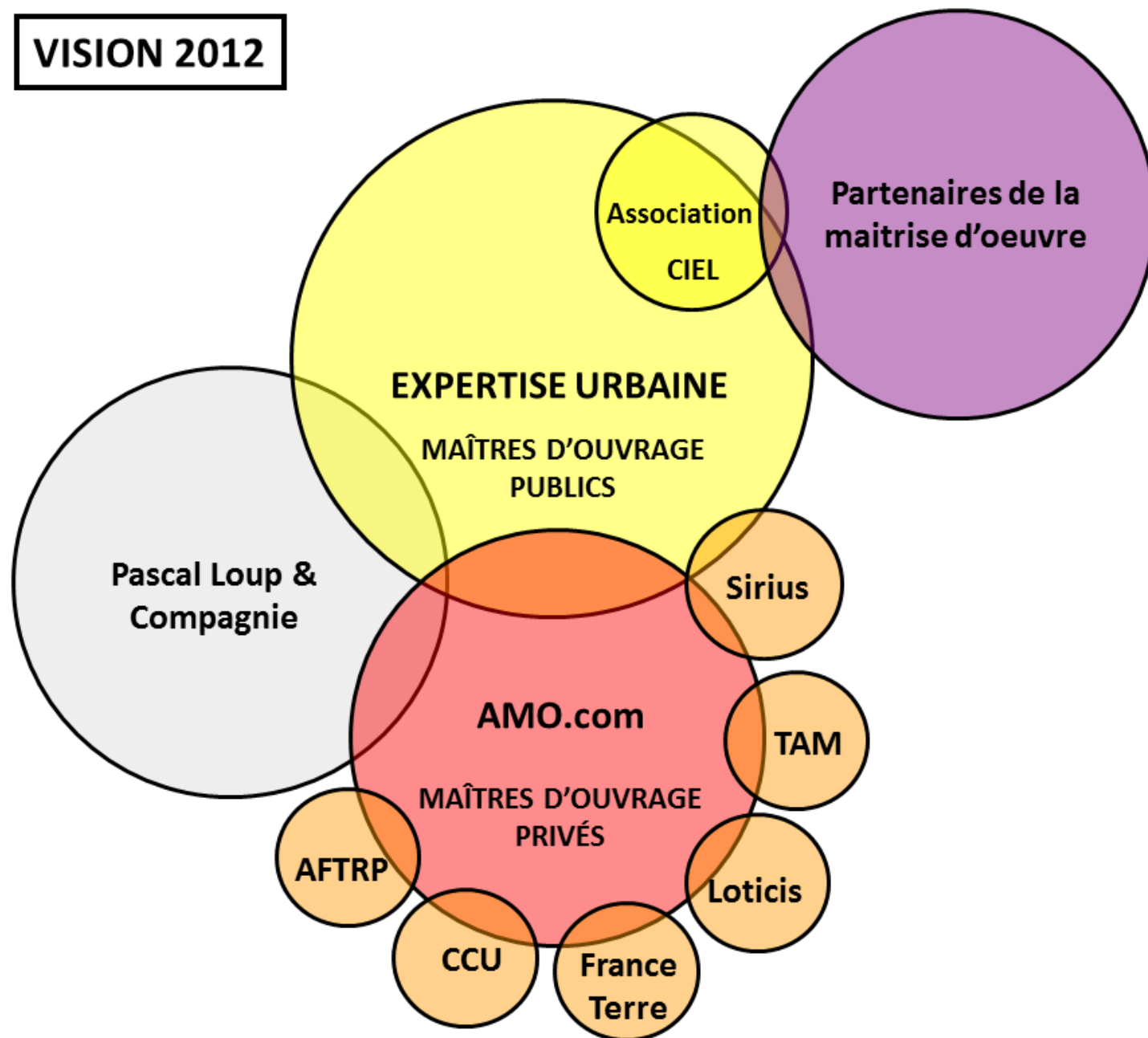
Vision fin 2004



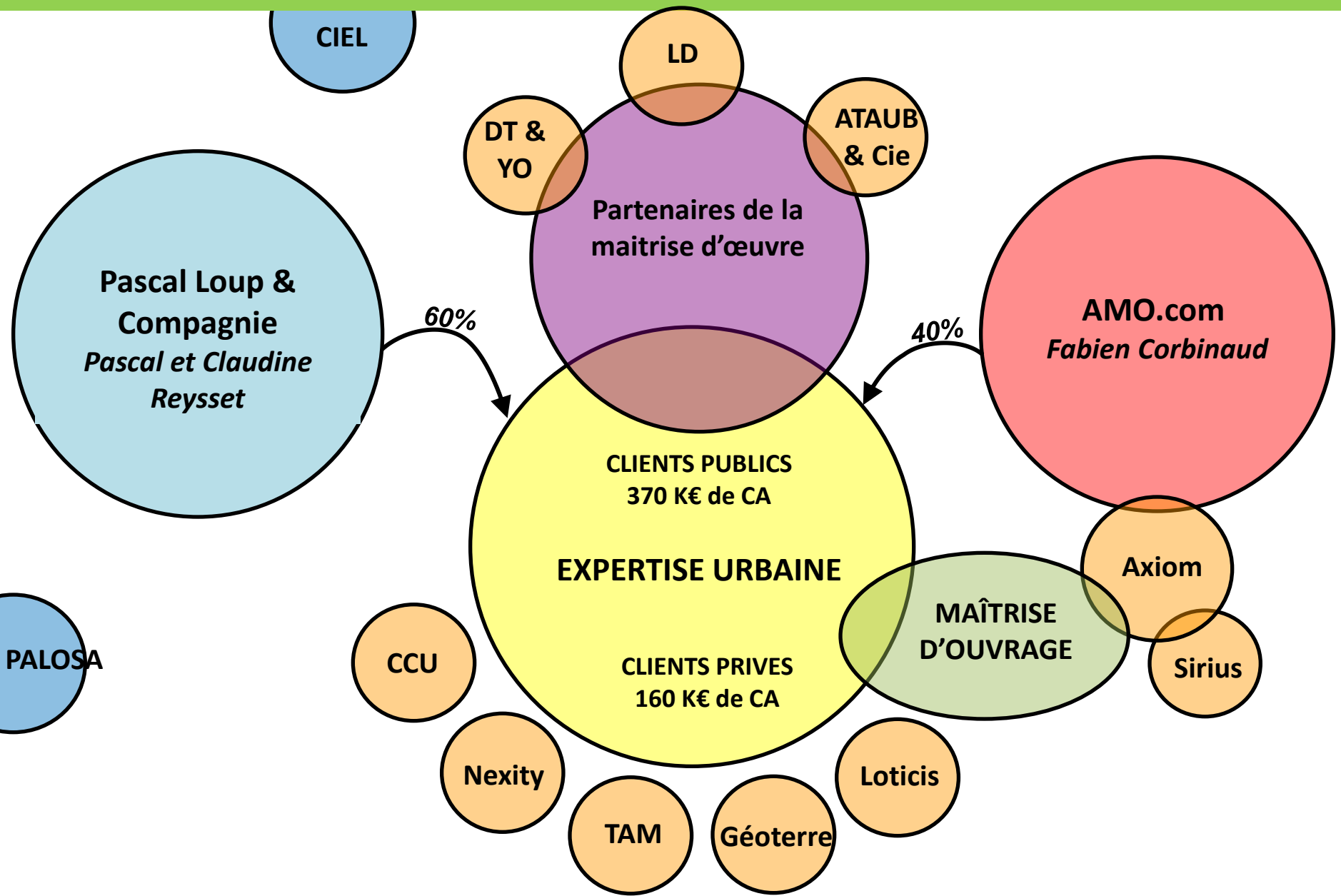
Vision 2009



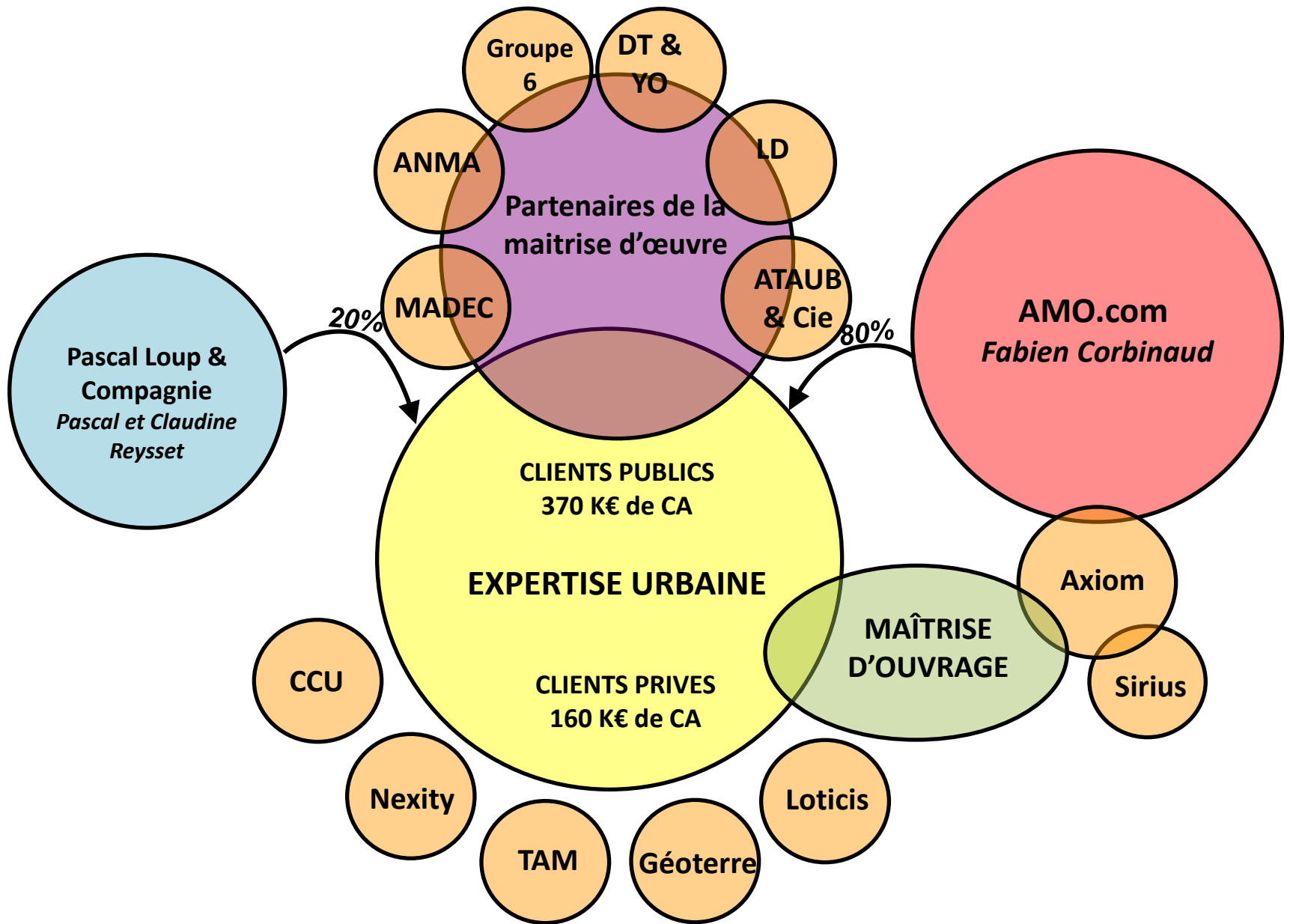
VISION 2012



8 - LES PARTENAIRES DE DÉVELOPPEMENT : VISION 2014



8 - LES PARTENAIRES DE DÉVELOPPEMENT : VISION 2015



9 - NOMBRE D'AFFAIRES PAR PARTENAIRES PRINCIPAUX (FIN 2014)

	Denis Targowla	Atelier LD	Greuzat	Trans-Faire	AREA	Yoman Projet
2014	7	2	0	0	3	3
2013	9	1	1	0	2	6
2012	11	0	2	1	4	0
2011	10	4	4	4	4	0
2010	9	4	1	1	0	0
2009	10	4	5	1	0	0
2008	3	3	1	2	0	0
2007	3	2	1	1	0	0
2006	6	7	0	3	0	0
2005	2	0	0	1	0	0
TOTAL AO publics	70	27	15	14	13	9
TOTAL AO privés	16	11	2	3	0	0
TOTAL	86	38	17	17	13	9

10 - COMMENT AMÉLIORER NOTRE PRODUCTIVITÉ COMMUNE ?

Expertise Urbaine	Les partenaires
Points forts	
Références	Confort d'un mandataire
Note méthodologique	Approche pluridisciplinaire : compétence
Coordination, rigueur et exigence	Créativité
Approche économique globale	Plaisir de travailler ensemble
Grilles multicritères et autres outils/modules	Goût du challenge
Image de marque (Charte graphique, CIEL , publication)	Réseau sur 20 départements
Approche qualitative	Dossier de références LD
Jeunesse et expérience combinées	Repérage par les « Grands architectes »
ZAE, lotissement, ZAC, quartier gare	Rapport qualité/prix
Points en amélioration depuis 2012/2014	
AEU, HQE, SECURITE, Grands projets urbains	Dossier de références Denis Targowla
	Qualité graphique des plans définitifs et 3D
Points faibles	
Approche commerciale	Respect des délais, des engagements
Projets ANRU, Vrais Eco-quartier	Rendu intermédiaire
Trésorerie	Dossier de références Yoman Projet, AREA

❖ OBJECTIF : CA 2014 + 120 K

554 K€ de CA net et 800 K€ de CA brut

435 K€ avec le public (record), 89 K€ avec le privé et 30 K€ avec AXIOM

❖ QUELQUES PISTES POUR Y ARRIVER:

- CLIENTS PUBLICS : 28 contrats actifs + 100 K€ à trouver
 - Les enjeux de 2015 : Guise, Bazicourt-Saint-Martin, Saint Leu L'Océan, Gatinais-Val-de-Loing, Villers bocage (2),

- CLIENTS PRIVÉS: 6 contrats actifs + 20 K€ à trouver

- AXIOM : 30 K€ à facturer
 - Les enjeux de 2015 : Gargenville et autres

12- TABLEAU DE PROJECTIONS MARCHÉS PUBLICS

	Honoraires EU HT	2 005	2 006	2 007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014			2015	+++
											Prévisionnel	Actualisation	Avancement		
ETUDES URBAINES															
Contrats 2005-2006 ⁽¹⁾		12	91	25	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	
Contrats 2006-2007 ⁽²⁾		0	0	48	-3	0	0	0	0	0	-	-	-	-	
Contrats 2007-2008 ⁽³⁾		0	10	29	33	3	0	0	0	0	-	-	-	-	
Contrats 2008-2009 ⁽⁴⁾		0	31	16	53	-16	5	0	0	0	-	-	-	-	
Contrats 2009-2010 ⁽⁵⁾		0	0	5	33	184	147	0	0	0	-	-	-	-	
Contrats 2010-2011 ⁽⁶⁾		0	0	0	0	24	52	130	0	0	-	-	-	-	
Contrats 2011-2012 ⁽⁷⁾		0	0	0	0	0	22	144	151	0	-	-	-	-	
Contrats 2012-2013 ⁽⁸⁾		0	0	0	0	0	3	21	89	100	-	-	-	-	
Contrats 2013-2014 ⁽⁹⁾		0	0	0	0	0	5	23	32	75	35	35	35	-	
Claye- Souilly I, II, III et IV		0	59	27	30	8	13	0	0	0	0	0	0		
Loison sous Lens	21 700 €	0	0	0	0	0	0	1	0	6	5	8	8	7	
Mareil Marly 1 et 2 (yc av)	34 000 €	0	0	0	0	0	0	11	10	2	9	1	1		
Rambouillet (av 2)	32 550 €	0	0	0	0	0	0	9	10	3	5	0	0	0	11
Noiseau (yc TC)	25 900 €	0	0	0	0	0	0	0	8	13	5	5	5		
Herqueville (yc TC)	24 525 €	0	0	0	0	0	0	0	2	13	10	0	0	10	
Creil 1 et 2 (yc TC)	67 200 €	0	0	0	0	0	0	0	5	21	20	26	26	14	
Troyes 1 et 2 (yc TC)	38 275 €	0	0	0	0	0	0	0	0	23	15	5	5	10	
Manoir sur Seine	14 750 €	0	0	0	0	0	0	0	0	12	3	3	3		
Louviers (yc TC+avenant)	17 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10	6	6	8	
Boos 2	26 750 €	0	0	0	0	0	0	0	0	10	12	5	5	13	
Chilly-Mazarin (yc TC + MC)	40 350 €	0	0	0	0	0	0	0	0	16	13	8	8	16	
Beauvais (yc TC + avt)	39 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	13	24	26	26	0	
Vailly sur Aisne 2 (yc TC)	27 300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	7	15	6	6	14	
Vailly sur Aisne 3 (négociations)	3 200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	3	3		
Guise 2 (TF)	38 150 €	0	0	0	0	0	0	0	0	6	20	22	22	10	
Guise 3 (TC)	69 650 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	50
Viarmes 2	16 600 €	0	0	0	0	0	0	0	0	4	13	13	13		
Bures Morainvilliers (yc Av)	19 198 €	0	0	0	0	0	0	0	0	10	4	9	9		
Val d'Essonne AMO	32 375 €	0	0	0	0	0	0	0	0	3	17	12	12	10	7
Oye Plage 2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	13	13	3	
Villaroche		0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1	1	3	
Honoraires AMO.com		0	0	0	0	0	4	12	40	5	-	0	0		
Blainville (TF)	36 200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	31	31	5	
Blainville (TC)	10 300 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	10	
Saint Romain de Colbosc 2	13 500 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	12	12	2	
Château Landon 2 (yc TC)	24 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	13	13	11	
Coudray (yc TC)	26 950 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	20	20	7	
Mogneville 2 (yc TC)	13 600 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	2	2	12	
Moulin d'Ecalles 3	3 750 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	1	1	3	
Parc Alata	15 342 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	9	9	7	
Bazicourt 2 (yc TC)	26 280 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	3	3	23	
Saint Leu L'Océan (yc TC)	39 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	5	5	26	7
Bordeaux La Jallère	15 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	1	1	15	
Beauvais - SMTCO	4 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	4	
Gâtinais - Val de Loing (yc TC)	24 345 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	2	2	22	
Villers Bocage	116 200 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	3	3	35	78
Bénouville	5 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	4	4	15	
nouveaux publics 2013-2014		0	0	0	0	0	0	0	0	0	120	0		100	250
SOUS-TOTAL ETUDES URBAINES		12	191	150	146	203	251	351	347	347	369	313	313	435	403

12- TABLEAU DE PROJECTIONS MARCHÉS PRIVÉS

ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE															
AFTRP									0	0	0	0	0		
AGORA - Marquise - AMO							35	8	9	10,7	10	12	12	10	16
AGORA - Marquise - COM							0	0	0	0,0	0	0	0		
Aménagement 77							0	0	0	3,2	0	0	0		
AUBE IMMOBILIER							5	0	0	7,8	5	6	6		
CCU- Chennevières							0	0	0	0	15	0	0	15	185
FRANCE TERRE							10	0	2	1,4	0	0	0		
FREY - Aigremont							0	7,3	0	0	0	0	0		
GEOTERRE - LOTICIS - Voisenon										13,5	5	1	1		
GEOTERRE - LOTICIS - Arpajon										5,0	10	2	2	0	30
GEOTERRE - Autres										0,6	0	0	0		
LES TERRES A MAISONS - Caudebec							0	25	29,5	10,4	15	3	3	15	59
LES TERRES A MAISONS - Autres							0	7	2	1,4	0	5	5		
LOTICIS - Melun							0	51,1	70,6	37,5	35	28	28	15	35
LOTICIS - Autres							30	5	15	0,6	3	0	0		
NEXITY Foncier Conseil							0	0	0	0	0	6	6		
SIRIUS - EDF							10	0	0	10,0	20	10	10	20	
SIRIUS - La Litte							62,2	14,9	0	0	0	0	0		
SIRIUS - VLG Chanteraines		30	200	319	177	0	0	25	25	0,0	0	0	0		20
Yvelines Aménagement											0	0	0		
Honoraires EU		0	0	0	0	0	0	5	-8						
Rubelles												21	21	10	30
Pringy												8	8	15	10
Autres clients privés										3,3	10	0	0	20	20
							0								
SOUS-TOTAL AMO		30	200	319	177	0	152	148	145	105	128	102	102	120	405
MAÎTRISE D'OUVRAGE ET AUTRES															
Divers (GIE/PALOSA, INTER, EURH- NFC)		264	146	27	138	116	10	51	0		10	0			10
Kati - SIFMA		0	0	0	0	0	0	0	3	6	10	0	0	10	10
MO et Interressement VLG		0	0	167	0	210	0			150	0	0			
Maîtrise d'ouvrage AXIOM											20	16	16	30	50
SOUS-TOTAL MO ET AUTRES		264	146	194	138	326	10	51	3	156	40	16	16	40	70
TOTAL		306	537	663	461	529	413	550	495	608	537	431	431	595	878

3.

POINTS DE REPERE Et TENDANCES

1 – QUELQUES CHIFFRES SUR L'IMMOBILIER

- En France, 34 millions de logements dont 1/3 construit avant 1949, 2/3 avant 1974 (« la ville est une ressources renouvelable » Paola Vigano GP-Urbanisme 2013)
- Le CA du logement : 450 milliards (300 log neuf, 45 d'aides, le reste en amélioration de l'habitat) soit 22% du PIB
- 335 000 logements neufs mis en chantier en 2013 (idem 2014) contre 346 000 en 2012 (loin des 500 000 d'Hollande)
- 100 000 maisons contre 126 000 en 2012 (118 m² moyen, 144 000 TTC, prix moyen terrain 66 euros/m² soit 70 000 euros le terrain, prix moyen total 210 000 euros)
- Mais la situation du logement en France est moins grave que dans beaucoup de pays européens (les prix se maintiennent)

2 – QUELQUES ÉVÈNEMENTS EN 2013

- Le SDRIF approuvé: création 70 000 log par an!, augmentation densité zones bien desservies, accent mis sur quartiers gare et Eco quartiers.
- Création Métropole du Grand Paris: 7 millions d'habitants (gros budget)
- Lutte contre le recours abusif (intérêt à agir, préjudice direct, annulation conditionnelle, dommages intérêts sauf assoc environnement!)
- Mise en place RT 2012
- La loi ALUR (encadrement loyers, GUL, PLUI...)
- A l'avenir grandes intercommunalités (fusions)
- Dossier de candidatures simplifiées en 2014

5.

Présentation de
quelques études en
cours



SYNDICAT MIXTE DU PARC ALATA

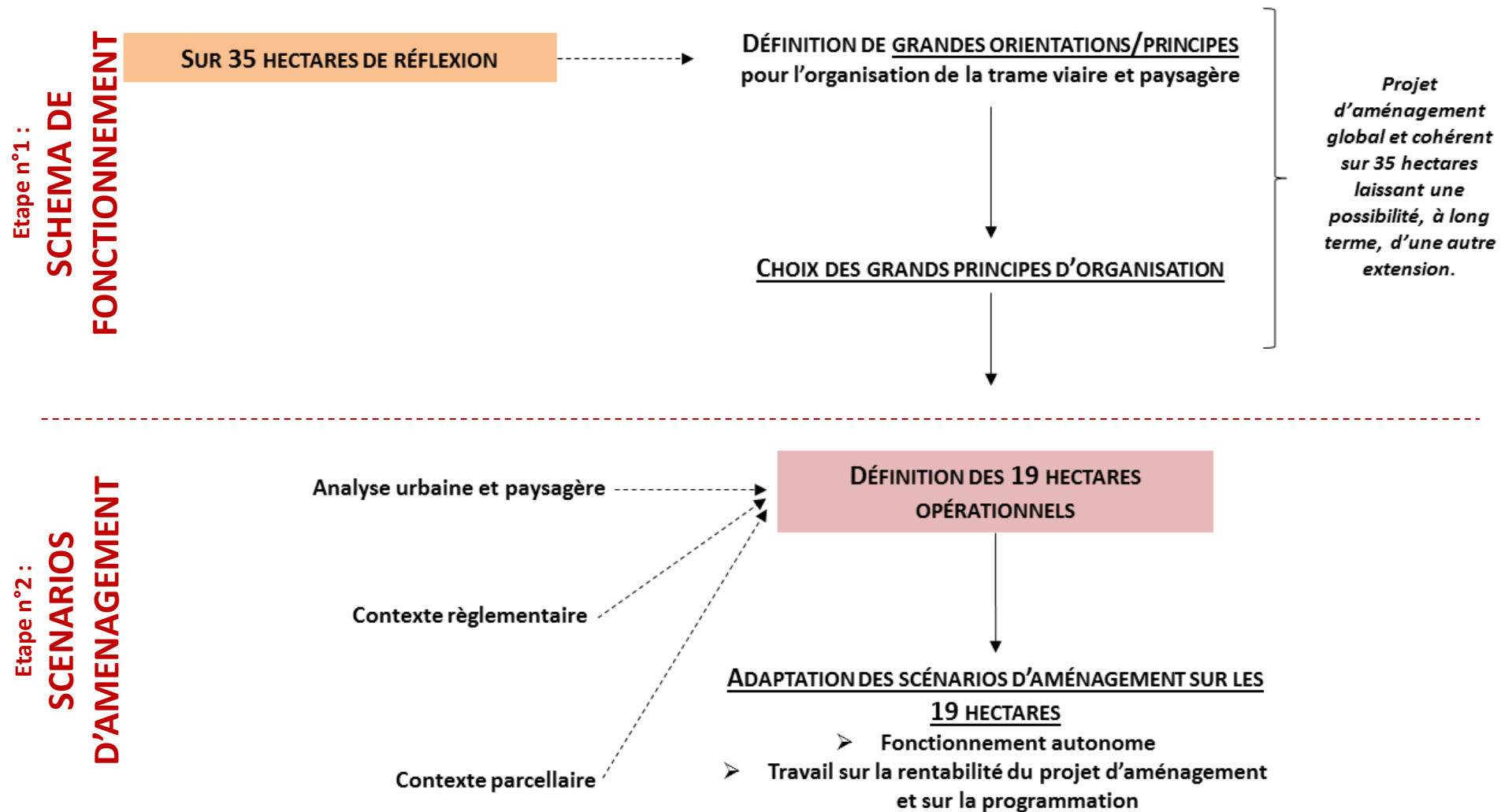


Mission d'inventaire de
l'environnement et d'étude de
programmation pour l'extension
du Parc Alata.

Comité de Pilotage
30 janvier 2015



ETUDE EN COURS - PARC ALATA



ETUDE EN COURS - PARC ALATA

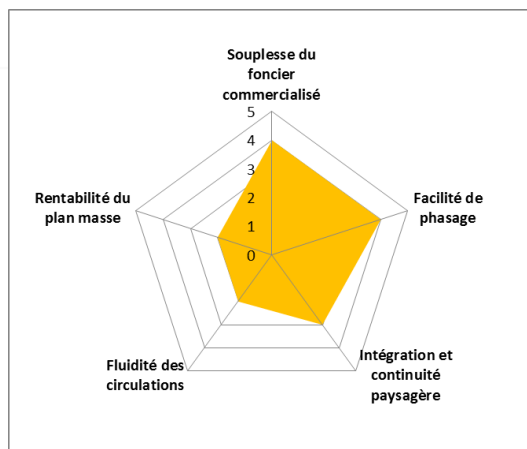
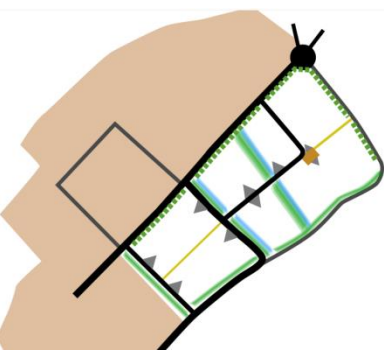
OBJECTIVER LES SCÉNARIOS PROPOSÉS

DÉFINITION DE CRITÈRES DE NOTATION EN FONCTION DES
OBJECTIFS RECHERCHÉS

	SOUPLESSE DU FONCIER COMMERCIALISÉ	FACILITÉ DE PHASAGE	INTÉGRATION ET CONTINUITÉ PAYSAGÈRE ET URBAIN	FLUIDITÉ DES CIRCULATIONS	RENTABILITÉ DU PLAN MASSE
Commentaires	<ul style="list-style-type: none">- Adaptation de la trame parcellaire créée en fonction de la demande- Variété de la programmation	<ul style="list-style-type: none">- Faciliter à dégager un périmètre opérationnel optimisé de 19 hectares- Optimisation du phasage en fonction du contexte agricole	<ul style="list-style-type: none">- Lien urbain et paysager avec le parc d'activités existant- Lien avec la trame paysagère environnante	<ul style="list-style-type: none">- Gestion des flux au niveau de l'avenue du Parc Alata- Conservation de l'avenue de la forêt d'Halatte- Optimisation des aménagements réalisés (giratoire)	<ul style="list-style-type: none">- Surface commercialisable maximisée- Linéaire de voirie minimisé en cohérence avec l'usage des axes envisagé
Note	Note de 1 à 5 en fonction de l'intégration des enjeux au scénario				

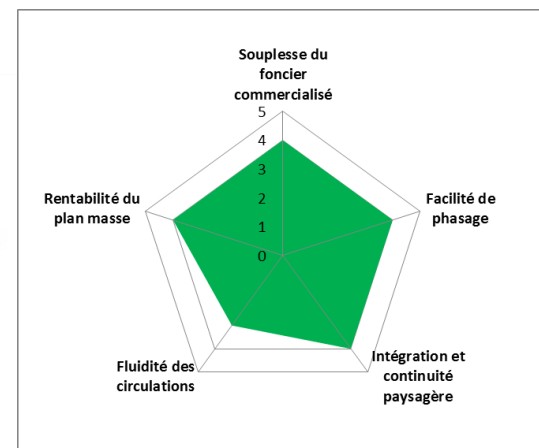
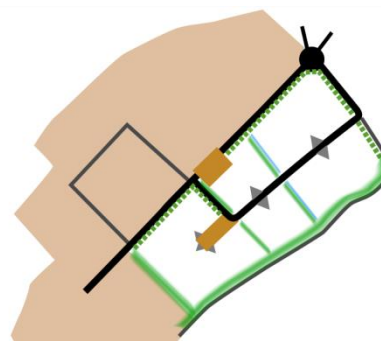
ETUDE EN COURS - PARC ALATA

SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT N°2



- Scénario qui permet **une souplesse du foncier et du phasage** mais un travail est à réaliser sur la **rentabilité du plan masse (voie qui ne dessert qu'un côté)**.
- **Piquage sur l'avenue de la forêt d'Halatte intéressant** pour une extension à long terme, plus au sud.
- Carrefour avec l'avenue du Parc Alata à gérer,
- Ne conforte pas la création du giratoire,
- Permet de créer à la fois des petites et grandes parcelles.

SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT N°4



- Scénario qui semble être **le plus complet au regard des enjeux soulevés**, un travail est cependant à réaliser sur **la gestion des flux** avec la parc existant.
- **Conforte pleinement la création du giratoire** en créant un accès supplémentaire à l'extension,
- Possibilité de réaliser **deux possibilités de phasage**,
- Création de **petites comme de grandes parcelles**.

➤ **PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT RETENUS ET À MIXER**
POUR LE SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT.

ETUDE EN COURS - PARC ALATA

LE POSTE DE DÉPENSES

LES DÉPENSES

1. Foncier				
Propriété communale	2 832	m ²	5 €/m ²	14 160 €
Acquisition foncière aéromodelisme	7 280	m ²	5 €/m ²	36 400 €
Acquisition foncière	1 79 888	m ²	5 €/m ²	899 440 €
Indemnités d'évictions agricoles	1 79 888	m ²	0,90 €/m ²	P.M
Frais d'acquisition (notaire, taxe...)			4,00%	38 000 €
<i>Sous-total foncier</i>				988 000 €
2. Travaux et Etudes				

FONCIER :
988 000 €

ETUDE EN COURS - PARC ALATA

LE POSTE DE DÉPENSES

LES DÉPENSES

1. Foncier				
Propriété communale	2 832 m ²	5 €/m ²		14 160 €
Acquisition foncière aéromodelisme	7 280 m ²	5 €/m ²		36 400 €
Acquisition foncière	1 79 888 m ²	5 €/m ²		899 440 €
Indemnités d'évictions agricoles	1 79 888 m ²	0,90 €/m ²		P.M
Frais d'acquisition (notaire, taxe...)		4,00%		38 000 €
<i>Sous-total foncier</i>				988 000 €
2. Travaux et Etudes				
Diagnostic archéologique	1 90 000 m ²	0,54 €/m ²		102 600 €
Etudes préalables				75 000 €
Etudes pré-opérationnelles + MOD				80 000 €
Travaux internes (hors giratoire 4 branches)				2 690 500 €
Honoraires (MOe, géotech, géom...)		10% des trvx		269 050 €
Aléas		5% des trvx		134 525 €
<i>Sous-total travaux</i>				3 351 675 €
3. Frais divers				
Frais financiers		2,5% du CA		96 875 €
Frais de gestion (MOD-AMO)		5% du CA		193 750 €
Autres frais et imprévus		1% du CA		38 750 €
<i>Sous-total frais divers</i>				329 375 €

FONCIER :
988 000 €

TRAVAUX ET ÉTUDES :
3 351 500 €

FRAIS DIVERS :
329 375 €

DÉPENSES TOTALES

4 668 875 €

DÉFINITION DU PRIX DE REVIENT

LES DÉPENSES

FONCIER :
988 000 €

TRAVAUX ET ÉTUDES :
3 351 500 €

FRAIS DIVERS :
329 375 €

4 668 875 €

LES RECETTES/PRIX DE REVIENT

Calcul du prix de revient de l'opération :

Surface cessible totale : 155 000 m²

SOIT UN PRIX DE REVIENT À 30 €/M²
POUR UNE OPÉRATION ÉQUILBRÉE



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GÂTINAIS VAL-DE-LOING



Mission d'assistance à maîtrise
d'ouvrage pour l'aménagement de
la zone d'activités économique du
Bois des Places à Egreville.

Comité de Pilotage
02 février 2015



COMPARAISON DES SCÉNARIOS

✓ Rappel des scénarios

**Scénario
1 >**



**Scénario
2 >**



**Scénario
1BIS >**



**Scénario
2BIS >**



ETUDE EN COURS – GÂTINAIS VAL DE LOING

✓ Comparaison par thématiques

	SCÉNARIO 1	SCÉNARIO 1BIS	SCÉNARIO 2	SCÉNARIO 2BIS
Parti paysager et urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation du bois situé au nord - Travail sur dents creuses fonctionnant en drapeau - Lisière verte et ouverture sur le grand paysage 	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration du bois situé au nord (conservation des sujets qualitatifs) - Travail sur dents creuses fonctionnant en drapeau - Lisière verte et ouverture sur le grand paysage 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation du bois situé au nord - Travail sur dents creuses desservies par un mail central - Lisière verte et ouverture sur le grand paysage 	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration du bois situé au nord (conservation des sujets qualitatifs) - Travail sur dents creuses desservies par un mail central avec à terme, intégration dans une réflexion globale - Lisière verte et ouverture sur le grand paysage
Organisation viaire	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de nouveau piquage sur la RD30 mais nécessité de se connecter r. du Château d'eau - Deux branches en impasse - <i>Variante</i> : <i>optimisation du bouclage viaire sans bouclage interne mais création de quatre branche en impasse</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de nouveau piquage sur la RD30 - Création d'un giratoire sur RD30A pour réaliser un axe fort nord/sud - Desserte plus secondaire qui irrigue l'ensemble de la ZAE - Une branche en impasse 	<ul style="list-style-type: none"> - Nouveau piquage sur la RD30 permettant un bouclage interne - Fonctionnant sans impasse possible si connexion sur r. du Château d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Nouveau piquage sur la RD30 et connexion sur la partie nord de la r. du Château d'eau pour relier RD30A - Axe fort Nord/Sud et desserte secondaire en bouclage - Réflexion plus globale avec à terme, une irrigation de l'ensemble de la ZAE sans impasse
Programmation	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de créer une quarantaine de lots environs, majoritairement entre 1 500 m² et 3 000m² - <i>Variante</i> : <i>propose des lots plus importants (4 000 à 6 000 m²).</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de créer plus d'une quarantaine de lots environs, avec principalement des lots de 1 500 à 3 000 m² - Parcellaire permet une modulation en plus grands lots si besoin 	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de créer une quarantaine de lots environs, majoritairement entre 1500 m² et 4 000m² - Modulation du parcellaire en plus grands lots possible mais adaptations limitées 	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de créer une quarantaine de lots environs, majoritairement entre 1500 m² et 4 000m² - Modulation du parcellaire en plus grands lots possible mais adaptations limitées

ETUDE EN COURS – BÉNOUVILLE



Périmètre concession
= 3.23 Ha

Emprise aménageable =
2.33 Ha dont

-Emprise constructible ou
cessible est estimée à
1,68 Ha

-Espaces publics estimés
à 0.65 Ha

=
FONCIER CEDE PAR
COMMUNE A LA SHEMA

ETUDE EN COURS – BÉNOUVILLE



Il ressort de l'étude une capacité du site de l'ordre de **19 200 m²**

Après réalisation de la trame viaire et d'une place (**6300 m²**) et une surface de **2400 m²** serait dédié à des usages de loisirs (aire de jeux, observation de la nature,...), il reste **16800 m²** dévolus à l'habitat afin d'y développer le programme suivant:

- 20 lots libres (**9000 m²**)
- 27 maisons de villes ou habitat intermédiaires (**6000m²**)
- 1800 m²** dédié à l'habitat collectif (55 logts de 67 m² en moyenne et aux 1000 m² de commerces)

Soit un total de **102 logements** correspondant à une fourchette de 100 à 110 logements

ETUDE EN COURS – BÉNOUVILLE

	MONTAGE INITIAL	MONTAGE FUTUR
Enjeu majeur	<ul style="list-style-type: none"> •CRÉER UN CŒUR DE BOURG •DEVELOPPER UN ECOQUARTIER •Une RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE 	CRÉER UN ESPACE DEDIE A : <ul style="list-style-type: none"> • HABITATS DIVERSIFIE •(libre – intermédiaire- collectif) •AUX LOISIRS •AU TOURISME
Densité- nb de logements	57 LOGTS /HA 183 logements	31 LOGTS / HA 102 LOGEMENTS
Forme urbaine	Forme urbaine tournée vers les logements collectifs et intermédiaires	Forme urbaine mixée entre le collectif et l'individuel (60%-40%)
Conception	Equipe lauréate d'un concours	Equipe choisie par l'aménageur
Valorisation des charges foncières	2.650 millions euros HT (14 000 euros HT / logements)	3.300 millions d'euros HT Dont 1.720 millions pour les lots libres
Travaux	1.5 millions euros HT	1.7 millions euros HT
Foncier	157 K euros	500 K euros
Fiscalité	320 000 euros de TAM	Exonération de TAM (régime de la ZAC)
procédure	2 Permis aménager	1 ZAC

ETUDE EN COURS – BLAINVILLE SUR ORNE

	SHEMA	Normandie Aménagement	Nexity Foncier Conseil	Foncim	France Lot	EDIFIDES	Bouygues	Investir Immobilier	Synthèse	Valeur EU
Terrain à bâtir 500 m ² (TTC)	70 000 €	130/HT/m ²	75 000 €	75 000 €	80 000 €	70 000 €			75 000 €	75 000 €
Terrain à bâtir 400 m ² (TTC)	68 000 €	130/HT/m ²	70 000 €	68 000 €	75 000 €	60 000 €			68 000 €	58 000 €
Terrain à bâtir 300 m ² (TTC)					60 000 €	50 000 €			55 000 €	
Maison de ville groupée 300 m ² (HT)	34 000 €	130/HT/m ²	25 000 €	38 000 €	35 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	30 000 €	38 000 €
Maison de ville groupée 200 m ² (HT)	32 000 €	130/HT/m ²		36 000 €	30 000 €	23 000 €	20 000 €	23 000 €	28 000 €	29 000 €
Intermédiaire SP HT	200 €	200 €	200 €	208 €	190 €	200 €	180 €	170 €	200 €	180 €
Collectif accession SP HT	195 €	200 €	200 €	208 €	190 €	220 €	180 €	170 €	200 €	180 €
Individuel locatif	25 000 €			180 €					25 000*€	
Collectif locatif SP HT	170 €	170 €	170 €	115 €		170 €	170 €	170 €	170*€	120 €

* Prix conforté par Partelios et Logipays mais pas par Plaine Normandie et Calvados Habitat



TABLEAU ISSU DES RÉUNIONS AVEC LES OPÉRATEURS

ETUDE EN COURS – SAINT LEU

➤ *Le terrain d'étude et son environnement proche*



ETUDE EN COURS – SAINT LEU

➤ *La ville de Saint Leu*



❖ LA PROGRAMMATION ENVISAGÉE

1. ENVISAGER UNE PROGRAMMATION PRIVILÉGIANT LA MAISON INDIVIDUELLE.

Proposer une offre de logements individuels en adéquation avec le souhait des futurs acquéreurs.

Apportera une nouvelle image du secteur bâti, plus orienté vers le résidentiel en adaptation avec le marché.



→ PROGRAMMATION TOURNÉE ESSENTIELLEMENT VERS LA MAISON DE VILLE

60% de la programmation totale dédiée à de la maison de ville

Permet d'offrir une forme d'habitat dense, en accord avec la localisation des secteurs, proche du centre ville (lutte contre le péri-urbaine).

Souhaits des habitants de bénéficier d'un jardin, tout en bénéficiant des services et équipements des centre-ville.

Attention à la place de la voiture.

Permet de bonifier le bilan d'aménagement et le foncier en optimisant les recettes

Retrouver les formes d'habitat qui sont à l'origine de nos villes

En 1950, 90% de l'habitat individuel était constitué de lotissements denses urbains en France, qui ont formé nos faubourgs et nos villages.

V Place des Vosges à Paris



V La Campagne à Paris – Une densité de 65 log/ha



^ R+1 en moyenne, façades de 6 à 10m, avec cour et jardin

Des garages à l'avant des parcelles >

ETUDE EN COURS – BEAUVAIS : FICHES LOTISSEMENT DENSE

Des exemples anciens, qui ont fait le charme de nos villes en proposant un type d'habitat (maison de ville) à la fois dense et intime, proche des centres villes et disposant des services et équipements → une typologie sur laquelle s'appuyer.

V Villa Blanqui, Paris – Une densité de 157 log/ha



- Venelle
- Maison
- Cour intérieure
- Portail

^ Des parcelles de 50 à 70 m², pour 20% d'espace public sur l'îlot. Les maisons, mitoyennes et alignées sur des venelles, disposent de garage et sont à 2 ou 3 étages.



V La Campagne à Paris – Une densité de 65 log/ha



^ R+1 en moyenne, façades de 6 à 10m, avec cour et jardin

Des garages à l'avant des parcelles >

Des exemples plus récents de lotissements denses, à développer pour le programme de la Vallée du Thérain

v Les Villas de Flore, Amiens

Un programme cherchant une densité urbaine à l'allure villageoise. Des parcelles de 335 m² à 740 m² avec des largeurs de façade 8 à 12 m² pour les plus petites parcelles.



v Une architecture maîtrisée de maisons de ville en R+1, avec garage intégré.



v Un espace structuré autour d'un patio, permettant une intimité et de la luminosité à chaque pièce



ETUDE EN COURS – BEAUVAIS : FICHES LOTISSEMENT DENSE

Des exemples plus récents de lotissements denses, à développer pour le programme de la Vallée du Thérain

v Les Floribondas, Cannes



Une architecture en accord avec l'ambiance locale >

Le Vallon des Vignes, Var >
Une densité de 63 log/ha – 56 maisons de ville



15 maisons de ville en bande dans le centre de Cannes pour atteindre une densité de 33 log/ha.

Des surfaces de parcelles de 160 m² avec un parking extérieur collectif.



Opération de logements – Bordeaux – Opération bassin à flot

Immeuble Influence – Livraison – T3 2016

- T2 44 m² moyen – 3 000 €/m² (3 restants)
- T3 de 56 à 68 m² moyen – 3 900 €/m² (6 restants)

BDX 360 - Livraison T3 2016

40 logements

- T2 48 m² – 3 464 € (1 restants)
- T3 67 m² moyen – 3 600 € (4 logements restants)
- T4 77m² moyen – 4 100 €/m² (2 restants)

Les voiles de la faïencerie - Livraison T2 2016

- T2 48 m² – 3 300 € (1 restants)
- T3 67 m² moyen – 3 900 € (5 logements restants)
- T4 77m² moyen – 3 051 €/m² (17 restants)
- T5 97 m² - 3 870 €/m²

6nergie – livraison T4 2016

50 logements

Studio

- T1 24m² - 5 000 €/m² (3 restants)
- T2 45 m² - 4 300 €/m² (4 restants)
- T3 59 à 70 m² - 3 898 €/m² (12 restants)
- T4 82 à 100 m² - 3 843 €/m² (5 restants)

N.YC - Livraison T4 2015

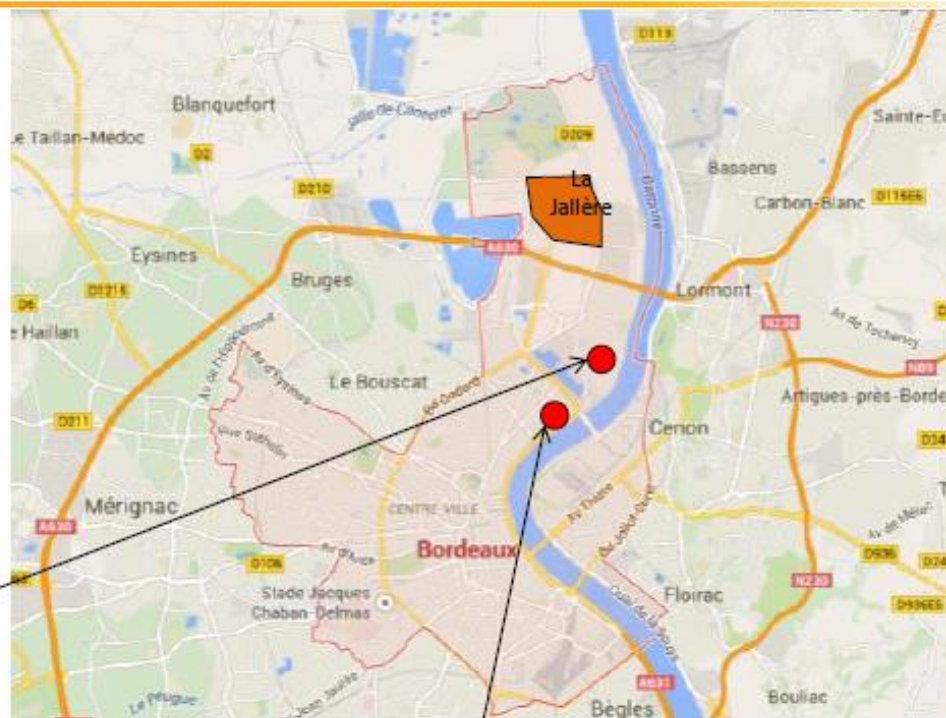
18 logements

- T2 43 m² – 3 200 € (1 restants)
- T3 67 m² moyen – 3 000 € (2 logements restants)
- T4 77m² moyen – 3 300 €/m² (17 restants)
- T5 97 m² - 3 768 €/m²

Panorama - (ACCESSION SOCIALE)

92 logements

- T2 51 m² moyen – 3 464 € (3 logements restants)
- T3 62 m² moyen – 3 348 € (39 logements restants)
- T4 77m² moyen – 3 200 €/m² (17 restants)



Cœur de Chartron – livraison T1 2015

26 logements

Studio

- T2 et T3 : vendus
- T4 : 4 570 €/m²

→ Peu de petits logements type T1. Ils sont tous vendus très vite. A noter que leur prix au m² est plus élevé : environ 5 000 €

→ Les logements type T2 et T3 sont les produits vendus le plus rapidement alors que les produits type T5 ont du mal à se vendre.

→ Les prix de commercialisation sont compris entre 3000 et 4000 €/m²

Opération de logements – Lormont

Localisation	Nom de l'opération et du programme	Type	Surface m ²	Prix	Prix/m ²	Distance de Bordeaux
Lormont	Les hauts de Lissandres					8 km du site (environ)
	Bouygues	T2 (15)	41,5	141 500	3 400	
	85 logements	T3 (7)	61	185 000	3 030	
	3 ^{ème} Trimestre 2016					
	Les terrasses de Magendrie					
	Exterra	T2 (2)	51m ²	133 000	2 500	
	20 logements	T3 (4)	79m ²	175 000	2 215	
	2 ^{ème} Trimestre 2015	T4 (5)	90 m ²	186 000	2 100	
	Green cocoon					
	First avenue	T2	45m ²	116 000	2 580	
	35 logements	T3	77m ²	170 000	2 210	
	3 ^{ème} Trimestre 2016	T4	89m ²	191 000	2 150	
	Triptyk					
	Bouygues immobilier	T2 (3)	40 m ²	127 000	3150	
	65 logements	T3 (21)	61 m ²	166 000	2700	
1 ^{er} Trimestre 2016	T4(3)	75 m ²	190 000	2500		
					2 800	

→ Un prix moyen de commercialisation est d'environ 2 800 €/m². A noter que les projets prévus en 2016 ont des prix légèrement plus élevés et que plus les programmes sont proches de Bordeaux plus le prix au m² est élevé.

→ Le prix moyen dans l'éco quartier des Akènes est de 3 200 €/m² environ (5 résidences en cours de commercialisation)

6.

LES MISSSIONS D'AMO

1. LES MISSIONS D'ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

• LE PROJET

- **Obtenir les autorisations administratives : permis d'aménager, dossier de réalisation de ZAC, ...**

- **Assistance financière, administrative et juridique :**
 - **Elaborer le bilan financier et les outils de suivi : bilan global, échéancier, détail des postes, ...**
 - **Suivre les démarches et autorisation nécessaire à la réalisation du projet : archéologie, dossier loi sur l'eau, DUP, ...**
 - **Conseiller le maître d'ouvrage dans les démarches à réaliser (affichage, délibérations, ...)**

- **Coordonner le projet :**
 - **Coordonner la maîtrise d'œuvre dans les différentes phases d'élaboration du projet : AVP, PRO, DCE, ...**
 - **Mettre en place les outils permettant le suivi du projet, des taches et la diffusion de l'information : tableau de suivi, comptes-rendus, ...**

1. LES MISSIONS D'ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

• LA REALISATION

- **Consultation et choix des entreprises :**
 - Vérifier le Dossier de Consultation des Entreprises
 - Définir et mettre en œuvre les conditions de la consultation
 - Analyser les offres, en lien avec le BET VRD, et participer aux négociations

- **Suivre les travaux de réalisation :**
 - Suivre la bonne réalisation des travaux
 - Assurer le suivi financier des travaux
 - Préparer la réception et assister le maître d'ouvrage dans la réception des ouvrages

1. LES MISSIONS D'ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

• LA COMMERCIALISATION

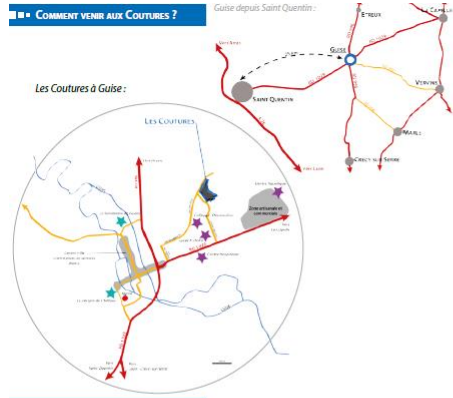
- **Préparer la commercialisation :**
 - Assurer le lien avec les constructeurs
 - Arrêter la grille des prix
 - Définir les documents commerciaux (panneaux, plaquette)
 - Préparer les documents juridiques : cahier des charges de cession, tableau de limites de prestations, promesse de vente, ...

- **Suivre la commercialisation :**
 - Être présent sur place pour le lancement annoncé de la commercialisation
 - Suivre la commercialisation auprès de partenaires : constructeurs, notaires, ...
 - Permettre la signature des promesses de vente puis des actes

- **Accompagnement des acquéreurs :**
 - Réception des parcelles
 - Transmission de documents informatifs et pédagogiques
 - Réunion d'accueil des futurs habitants
 - Assurer un suivi après-vente : courrier, accueil téléphonique, suivi des dégradations ...

2. L'EXEMPLE DE GUISE : EN PHASE DE COMMERCIALISATION ET DE RÉALISATION

COMMENT VENIR AUX COUTURES ?



LOTISSEMENT LES COUTURES



UN CADRE PRIVILÉGIÉ EN CŒUR DE VILLE

QUI CONTACTER ?

Informations en mairie :
 Mairie de Guise
 91, rue Chantaine
 03.23.61.80.81.

Commercialisation et renseignements :
 Expertise Urbaine
 18 rue Charcot
 75 013 PARIS
 contact@expertise-urbaine.com
 01.45.76.00.45.



Commune de Guise / Lotissement Les Coutures

UNE SITUATION EN CŒUR DE VILLE

Une proximité avec les nombreux commerces et services du centre-ville et également de la zone commerciale.

Un accès direct aux équipements scolaires, notamment au collège Camille Desmoulins et au lycée Françoise Dolto.

Des équipements publics pour toute la famille : centre hospitalier, maison de la petite enfance, complexe aquatique, maison de retraite, bibliothèque, équipements sportifs...

Enfin, une ville riche en patrimoine à découvrir tout en offrant un cadre de verdure avec la Vallée de l'Oise.

UN CADRE PRIVILÉGIÉ DE QUALITÉ

Un futur quartier vert et accueillant, adossé et ouvert sur le bois, offrant une vue sur la ville et son donjon.

Une forte présence du végétal a été dédiée, avec des haies champêtres plantées en limite de parcelle, et des espaces de gestion des eaux pluviales paysagers.

Les voiries sont pensées pour donner des espaces privilégiés aux piétons et créer une atmosphère résidentielle. Une place en cœur de quartier apportera un lieu de rencontre et d'échanges.

Une architecture cohérente sur l'ensemble du quartier, maîtrisée par un règlement et un architecte-coordonnateur.



Lotissement Les Coutures / Commune de Guise

LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET



Des terrains viables de superficies diverses, à partir de 354 m²
 Des parcelles libres de construire avec l'accompagnement d'un architecte-coordonnateur

- UN RÈGLEMENT, POUR GARANTIR LA QUALITÉ DU PROJET
- Une hauteur maximale des constructions face à Rue 1-42,
 - Un accès automobile à la parcelle réalisé par le lotissement,
 - Des haies séparatives avec l'espace public, plantées en amont du projet pour un quartier accueillant,
 - Les façades et les pignons donnant sur la voie publique feront l'objet d'un traitement soigné.



LES SURFACES DE LOT

n°	Surface	n°	Surface
1	504 m ²	11	350 m ²
2	400 m ²	12	534 m ²
3	405 m ²	13	965 m ²
4	851 m ²	14	885 m ²
5	675 m ²	15	782 m ²
6	620 m ²	16	808 m ²
7	400 m ²	17	600 m ²
8	334 m ²	18	556 m ²
9	405 m ²	19	457 m ²
10	336 m ²	20	501 m ²

V Tableau de suivi de la commercialisation :

N° de Lot	Surface	Prix	Statut	Personne	Acte de réservation	Rencontre notaire	Signature PSMV	Rencontre architecte	Validation architecte	Dépôt PC	PC validé
1	504 m ²	17 640 €	Réserve	CORDEVAULT/DOSSO	RECU	oui					
2	400 m ²	14 000 €	Réserve	M. QUILLET	RECU/constructeur LOT						
3	405 m ²	14 175 €	Réserve	Mme LEDUC	confirm maison Préalat accord de l'axe						
4	851 m ²	29 785 €	-								
5	675 m ²	23 625 €	Réserve	M. HANQUET	RECU/constructeur LOT						
6	620 m ²	21 700 €	Réserve	M. DELAMOUR	RECU	à relancer.					
7	400 m ²	14 000 €	Réserve	CCRG							
8	334 m ²	11 600 €	Réserve	M. TURNELLE	confirm maison Préalat accord de l'axe						
9	405 m ²	14 175 €	Réserve	M. LEULEU	RECU/constructeur LOT						
10	336 m ²	11 760 €	Réserve	M. DATHI	confirm LOT Préalat accord de l'axe						
11	350 m ²	12 250 €	Réserve	M. MENNECART/ MARDIALLAC	Validé, acte envoyé						
12	534 m ²	18 600 €	Réserve	DUFIN/LEPREVOST	RECU	oui					
13	665 m ²	23 275 €	Réserve	M. BERTRAND	confirm LOT Préalat accord de l'axe						
14	885 m ²	30 975 €	-								
15	782 m ²	27 370 €	Réserve	HAMELIN/ROBLIN	RECU	oui					
16	808 m ²	28 280 €	Réserve	ABRAHAM/QUITTARD	RECU	oui					
17	600 m ²	21 000 €	Réserve	RAIGNE/DOUBLET	acte non reçu mais rencontre notaire	oui					
18	556 m ²	19 460 €	Réserve	Mme BALLUET	RECU	à relancer.					
19	457 m ²	15 995 €	Réserve	M. ANCELOT	confirm maison Préalat accord de l'axe						
20	501 m ²	17 535 €	Réserve	M. DEHE	RECU/constructeur LOT						

- EU bien identifiée comme interlocuteur par les futurs acquéreurs
- L'appui des constructeurs est important pour une bonne commercialisation
- 2 lots restant



Commune de Villers Bocage



Mission d'assistance à maîtrise
d'ouvrage pour la réalisation du
« Quartier Jardin du Petit Bois »

Réunion de lancement
Le 15 décembre 2014

3. L'EXEMPLE DE VILLERS BOCAGE

→ Quel phasage ?



Phase 1a

Échéance 2015 – 2016
26 logements

26 lots à bâtir

Phase 1b

Échéance 2016 – 2017
39 logements

8 lots à bâtir
20 maisons de ville
1 collectif : 11 logements

Phase 2

Échéance 2017 – 2019
46 logements

28 lots à bâtir
8 maisons de ville
1 collectif : 11 logements

Phase 3

Échéance 2019 – 2020
19 logements

19 lots à bâtir

3. L'EXEMPLE DE VILLERS BOCAGE

Si réalisation de l'opération par la commune :

1. Entamer les **discussions** avec les propriétaires.
2. **Consultation et choix** de la **maîtrise d'œuvre** qui réalisera les **plans techniques** nécessaires aux permis d'aménager.
3. Travail en lien avec la maîtrise d'œuvre pour la **réalisation des plans et détails techniques**.
4. **Dépôt du permis d'aménager + dossier loi sur l'eau ?**
5. **Pré-commercialisation** des lots à vendre + développer un partenariat avec un **baillieur social** // Début de la **phase travaux**
6. **Commercialisation** et vente effective + **accompagnement** de l'acquéreur.

Démarche de concertation avec les habitants et suivi de la démarche AEU

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage qui accompagne la collectivité

3. L'EXEMPLE DE VILLERS BOCAGE

LA CONSULTATION D'UNE ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

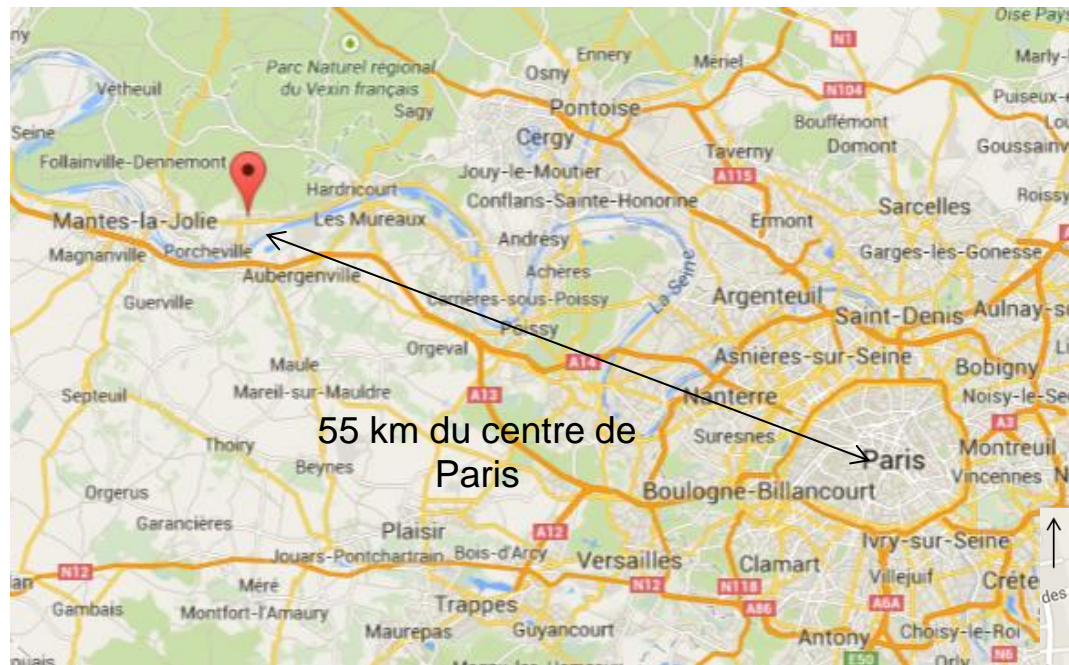
- **Consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre** qui réalisera l'ensemble des plans techniques nécessaires au dépôt du permis d'aménager.
- **Les compétences :**
 - Architecte-paysagiste
 - Bureau d'études VRD
- **Les missions :**
 - Conception du projet (Avant-projet – Projet) et réalisation des plans techniques du permis d'aménager
 - Consultation des entreprises travaux
 - Suivi des travaux jusqu'à la réception finale
 - Montage du dossier loi sur l'eau
- **Mission sur l'ensemble du projet même si dépôt de plusieurs permis d'aménager.**



7.

LE DEVELOPPEMENT (AXIOM)

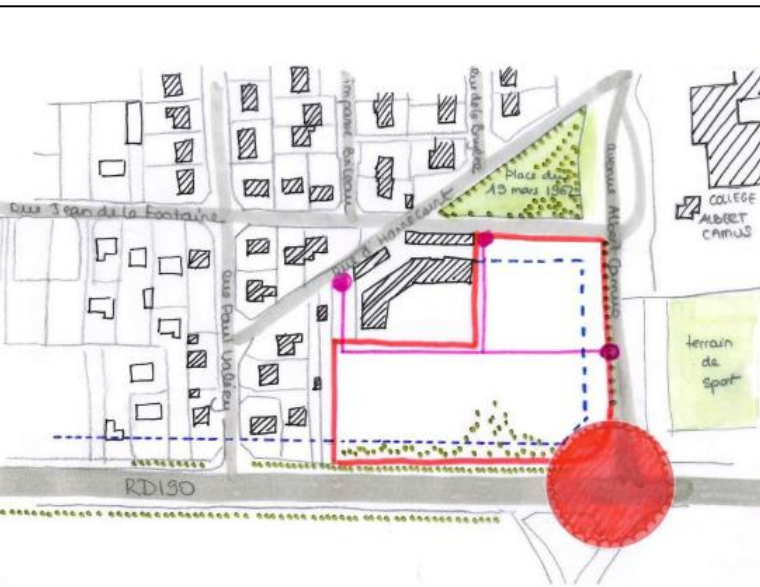
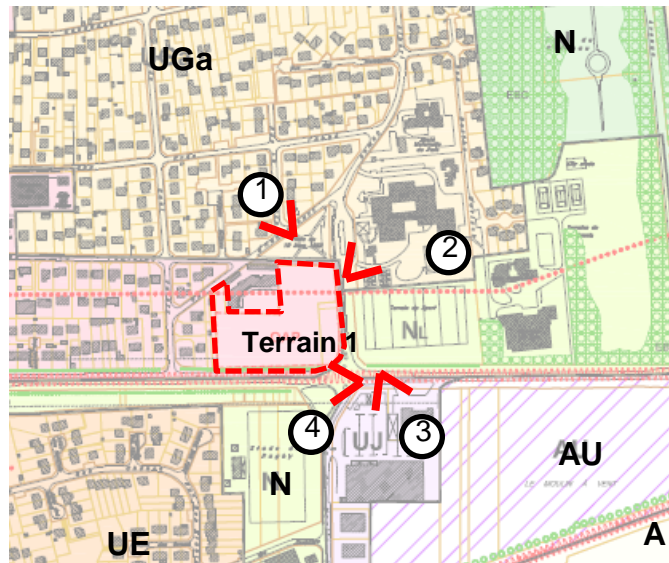
L'EXEMPLE DE GARGENVILLE



- **Deux terrains proches l'un de l'autre**
- **De part et autre de la départementale**
- **Ils marquent l'entrée de ville**



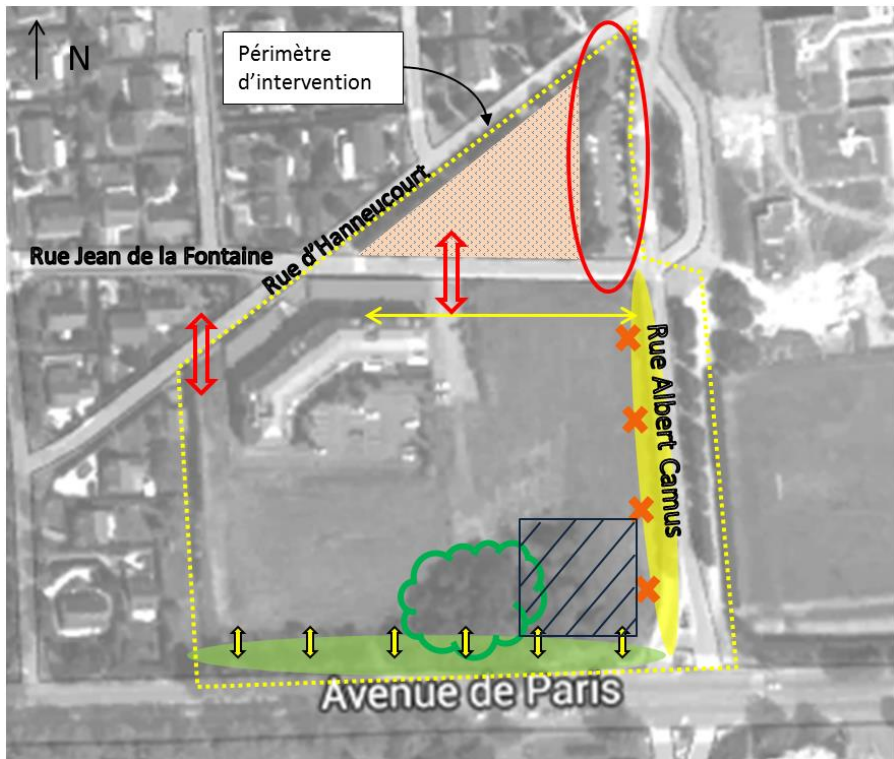
L'EXEMPLE DE GARGENVILLE



LES OAP inscrites au PLU

- Conservation des arbres et utilisation du bosquet au sud du site
- Mixité : 50% logement social
- 120 logements
- Créer 3 accès : 2 au nord 1 vers l'avenue Albert Camus

L'EXEMPLE DE GARGENVILLE



➤ Espaces verts



Tirer parti du bosquet pour :
- Assurer une vue qualitative
- Protéger les habitants du bruit



Recréer la frange boisée



Conservé l'alignement d'arbres

➤ Alignements et retraits



Conservé une marge de recul par rapport à la RD 190



Aligner les nouvelles constructions sur la résidence la Fontaine



Conservé une marge de recul pour conservé le caractère aéré de la rue Albert Camus

➤ Entrée de ville



Marquer l'entrée de ville

➤ Accès



S'appuyer sur l'existant pour créer les accès au site

➤ Entrée de ville



Intégrer la place au projet d'aménagement



Conservé une zone de stationnement

- PROGRAMMATION : 18 TERRAINS À BÂTIR, 45 LOGEMENTS SOCIAUX, 60 LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION

-LOGEMENTS COLLECTIFS PERPENDICULAIRES À L'AVENUE DE PARIS, ORIENTÉS EST OUEST AVEC UNE ARCHITECTURE RYTHMÉE EN FRONT DE RUE

-UNE ATTENTION PARTICULIÈRE A L'AMÉNAGEMENT MARQUANT L'ENTRÉE DE VILLE

-CRÉATION D'UNE AMBIANCE INTERNE QUALITATIVE ET VALORISANTE

-REPOSITIONNEMENT DE LA PLACE DU 19 MARS 1962

-AMÉNAGEMENT AU NORD DU TERRAIN DE LA FONTAINE

L'EXEMPLE DE GARGENVILLE



^ Un traitement paysagé permettant l'intégration du projet et la limitation des nuisances



^ Un espace public partagé



^ Sente piétonne nord

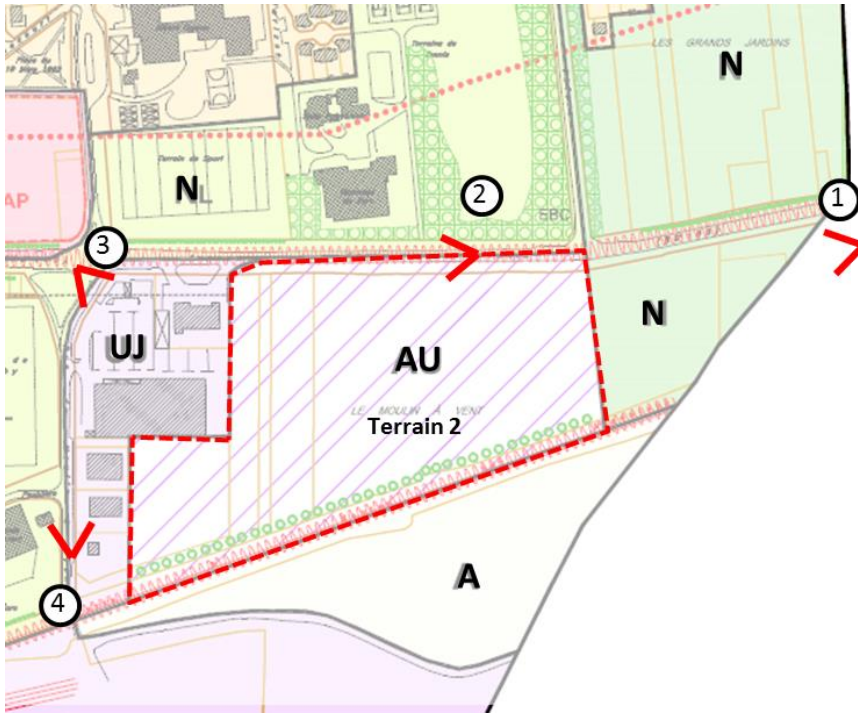


^ Voie principale



^ Une section aménagée des eaux pluviales

L'EXEMPLE DE GARGENVILLE








- Le tissu urbain autour du terrain est composé d'espaces verts classés en zone N, de terrain agricole, du carrefour market et d'activités
- Catégorie AU au PLU : toute construction est actuellement interdite

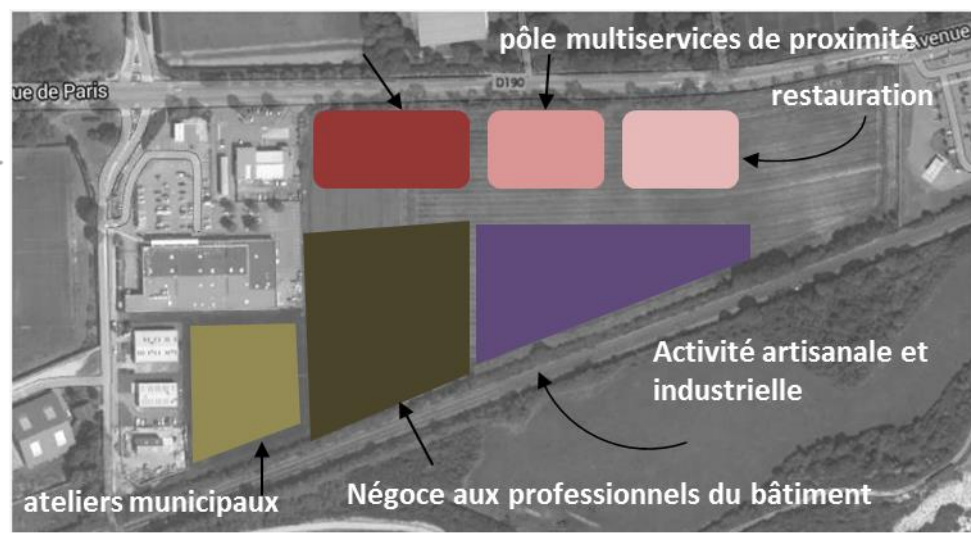
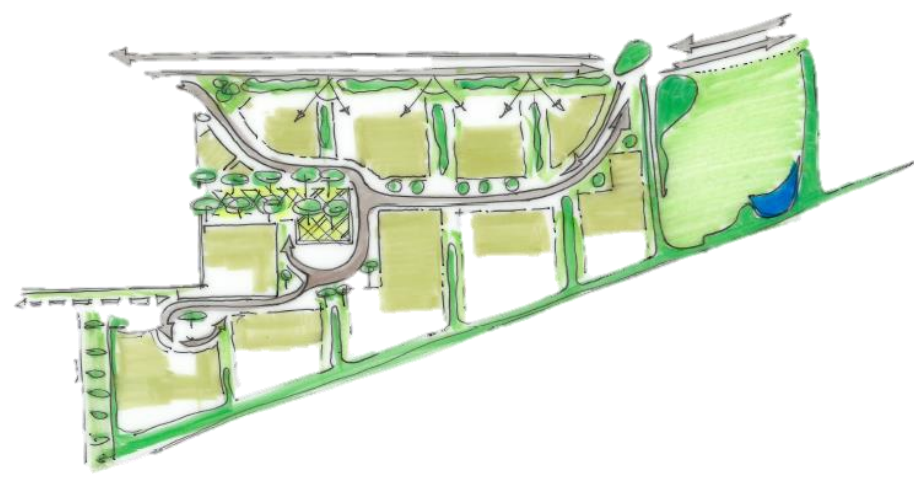


L'EXEMPLE DE GARGENVILLE



-  Conserver la zone arborée en fond de parcelle pour faire le lien avec la zone naturelle
-  Aménager la RD 190 pour marquer l'entrée de ville et faciliter les nouveaux flux liés au à la zone d'activité
-  Créer un accès depuis la RD 190 vers la zone d'activité
-  S'appuyer sur le parking du Carrefour Market pour permettre un fonctionnement d'ensemble et imaginer un accès depuis ce parking.
-  Gérer les eaux pluviales et les récupérer au point bas du site

La question qui reste en suspend est l'accès au site depuis la RD



8.

RETOUR SUR LES ETUDES CLOSES EN 2014

1 – 11 ÉTUDES CLOSES EN 2014 (AVEC RATIO DE RENTABILITÉ)

❖ Parc d'activités : 40 K€

- Cote d'Albâtre : 14
- Mesnil Esnard : 7
- Bures Morainvilliers : 19



❖ Opérations urbaines : 124 K€

- Mers les Bains : 19
- Lisieux : 17
- Petit Quevilly : 31
- La Queue en Brie : 14
- Ormoy : 15
- Troyes 1 + AEU : 28



❖ Opérations mixtes : 27 K€

- Nangis : 23
- Mareil Marly : 4



❖ 4 critères :

1. Critère satisfaction de l'équipe

- Haut Niveau (3)
- Satisfaisant (2)
- Plutôt décevant (1)

2. Critère satisfaction de la collectivité

- Très satisfaite (3)
- Contrat rempli (2)
- Un léger malaise (1)

3. Rentabilité

- Plus de 20 % 5 (3)
- Entre 0 et 20 % (2)
- Négative (1)

4. Le Chiffre d'Affaire net

- Supérieur à 25 K€ (3)
- Entre 15 et 24 K€ (2)
- Inférieur à 15 K€ (1)

3 – LE TABLEAU DE SATISFACTION

NOTATION - SATISFACTION 2014					
CRITERES	Satisfaction Equipe	Satisfaction collectivité	Rentabilité	CA Net EU	TOTAL
PARC D'ACTIVITES					
<i>Côte d'Albatre</i>			1	1	
<i>Mesnil Esnard</i>			1	1	
<i>Bures Morrainvilliers</i>			3	2	
OPERATIONS URBAINES					
<i>Mers les Bains</i>			1	2	
<i>Lisieux</i>			1	2	
<i>Petit Quevilly</i>			1	3	
<i>La Queue en Brie (mission arrêtée)</i>			2	2	
<i>Ormoy</i>			3	2	
<i>Troyes</i>			2	3	
OPERATIONS MIXTES					
<i>Nangis</i>			1	1	
<i>Mareil Marly (mission arrêtée)</i>			1	2	

PALMARÈS : MARSEILLE (12), MARQUISE (12), LAON (12), VALENCE (12), VILLERS BOCAGE 1 (12)

PALMARÈS 2013 : VILLERS BOCAGE 1 (12), GUISE (11), OYE PLAGE, MOUY, BAZICOURT-SAINT-MARTIN, VARENNES (10)



Communauté de Communes de la Côte d'Albatre



Réalisation d'une étude de
positionnement et de faisabilité
pour la création d'un parc
d'activités tertiaires et scientifiques

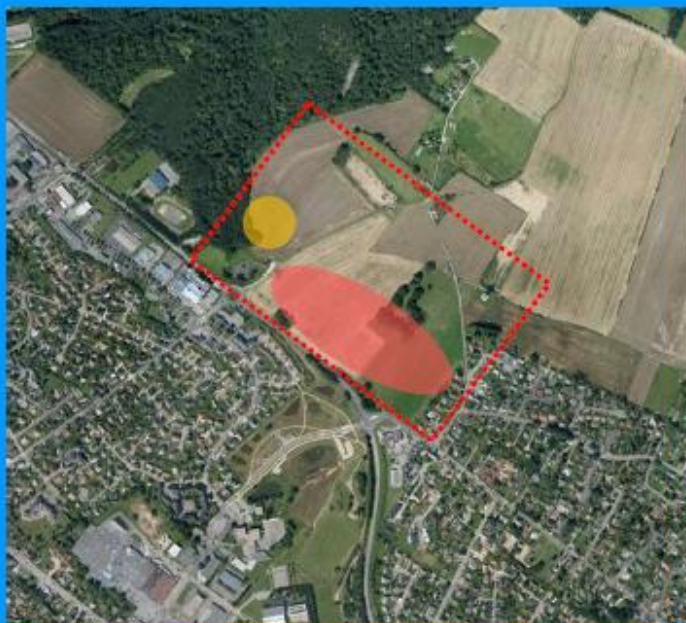
Rendu Phase 2 – Mars 2014



4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES



Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe



Etude de faisabilité d'une zone
d'activités et d'une aire d'accueil des
gens du voyage intercommunale au
Mesnil-Esnard et Franqueville-Saint-
Pierre

**Réunion Positionnement Economique du
18/03/2014**

4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES

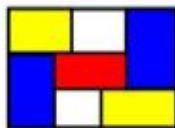


Communauté d'Agglomération des 2 Rives de Seine



Réalisation d'une étude pour
l'extension de la zone d'activité
de Bures-Morainvilliers

Réunion du 11 juin 2014



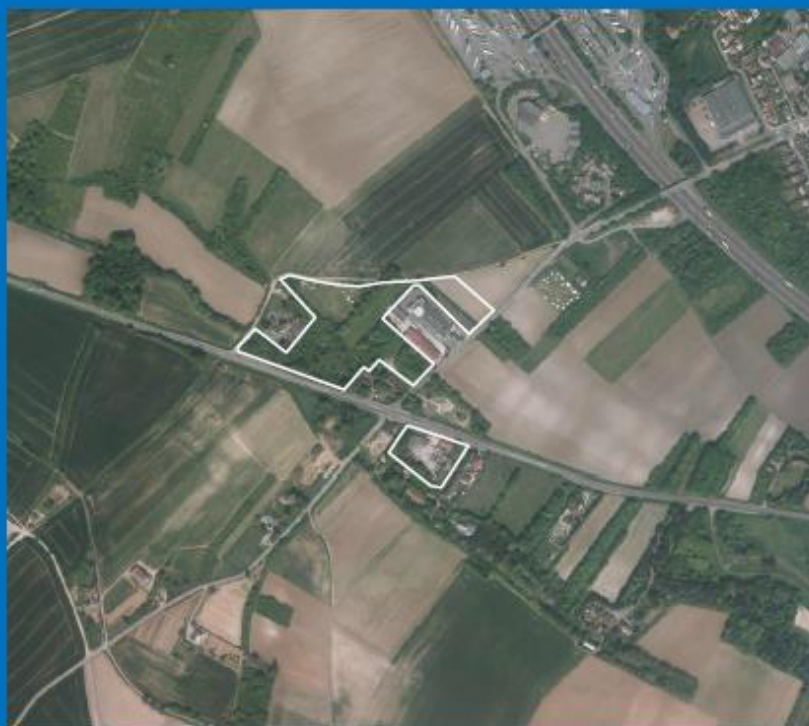
YOMAN
PROJET
Etudes et
conception VRD



4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES



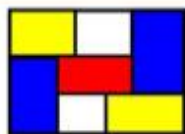
Communauté d'Agglomération des 2 Rives de Seine



Réalisation d'une étude pour
l'extension de la zone d'activité
de Bures-Morainvilliers

Rendu mission complémentaire

Juin 2014



**YOMAN
PROJET**
Etudes et
conception VRD



4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES

4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES

Mers-les-Bains



Ville de Lisieux



Etude de faisabilité en vue de
la réalisation d'un quartier sur
le secteur du plateau de
Rocques

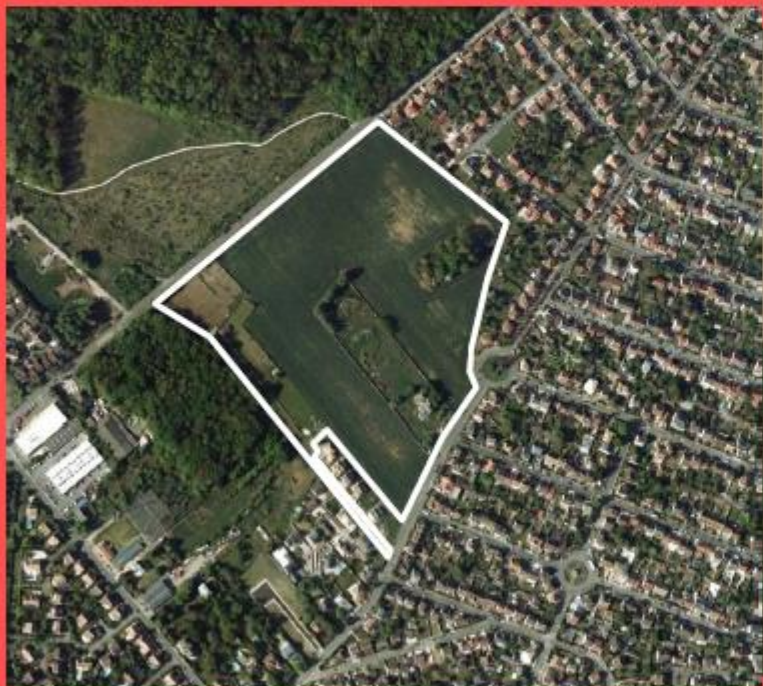
Dossier de présentation du scénario
préférentiel – 03 Mars 2014



4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES



Commune de la Queue en Brie



Concertation préalable dans
le cadre de la création de la
ZAC du Champ Garni

Réunion publique d'information

04 juin 2013

« *Construire un projet ensemble* »

4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES

Concertation Préalable

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CHAMP GARNI



LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC

Les principaux objectifs d'aménagement identifiés par la Ville pour ce projet urbain sont les suivants :

- créer un nouveau quartier présentant un habitat diversifié :
 - une mixité des formes urbaines (maisons individuelles, habitats semi-collectifs, habitats collectifs),
 - des modes d'occupation variés (localif social et accession à la propriété),
- favoriser le développement d'une vie sociale en réalisant des équipements publics (écoles, sportifs et associatifs ou de quartier),
- favoriser la création d'une desserte en transports en commun,
- maîtriser le développement urbain par une démarche de développement durable intégrée.

Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2011



VUE DE LA ZAC DEPUIS LA ROUTE DE COMBEULT

LES DEUX PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

SCHÉMA #1



- CONSTRUCTION :**
- créer un cœur de quartier pouvant être animé par des équipements,
 - construire une offre de logements diversifiée : maison individuelle, petit immeuble collectif,...
 - rendre possible l'installation d'équipements publics,
 - adapter la hauteur des constructions à la proximité des habitations existantes.

- DEPLACEMENTS :**
- assurer une desserte depuis les voies existantes,
 - structurer la desserte interne du nouveau quartier avec des voies adaptées,
 - intégrer la gestion des stationnements à l'échelle du projet,
 - inciter aux déplacements à pied en privilégiant les circulations douces,
 - desservir le site avec des transports en commun.

VUE DE LA ZAC DEPUIS CHAMPEL DU BASSON FLEUR



LE PERIMÈTRE DE LA ZAC DU CHAMP GARNI

La Zone d'Aménagement Concerté du Champ Garni s'étendra sur 9 hectares. Ils permettent la réalisation d'un nouveau quartier durable, à vocation principale d'habitat.

Le périmètre constitue une opportunité urbaine sur le front de la Route de Combeult, axe structurant. Il est délimité par la zone urbaine de Pontault-Combeault au nord-est, et par des espaces verts et un petit lotissement au sud.

UN PERIMÈTRE OPÉRATIONNEL DE 9 HECTARES - OBSÉRVATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 AVRIL 2011



Les deux hypothèses d'aménagement intègrent plusieurs problématiques, sur la base de 300 logements :

- PAYSAGE :**
- aménager une coulée verte qui assurera la continuité des cheminements de promenade,
 - intégrer les plantations arborées présentes sur le site.

- ENVIRONNEMENT :**
- n'urbaniser qu'une partie du périmètre,
 - conforter la liaison verte inscrite au SDRIE,
 - maîtriser et valoriser le cheminement des eaux naturelles sur le site.

SCHÉMA #2



VILLE DE LA QUEUE EN BRIE
Hôtel de Ville
Place du 18 juin 1940
94510 La Queue en Brie

PROJET DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

« LE CHAMP GARNI »



BILAN DE LA CONCERTATION



COMMUNE D'ORMOY

SORGEM



MISSION DE
PROGRAMMATION URBAINE
– ÉTUDE D'IMPACT – DE
CRÉATION DE ZAC

COMITÉ TECHNIQUE DU 22 OCTOBRE 2012

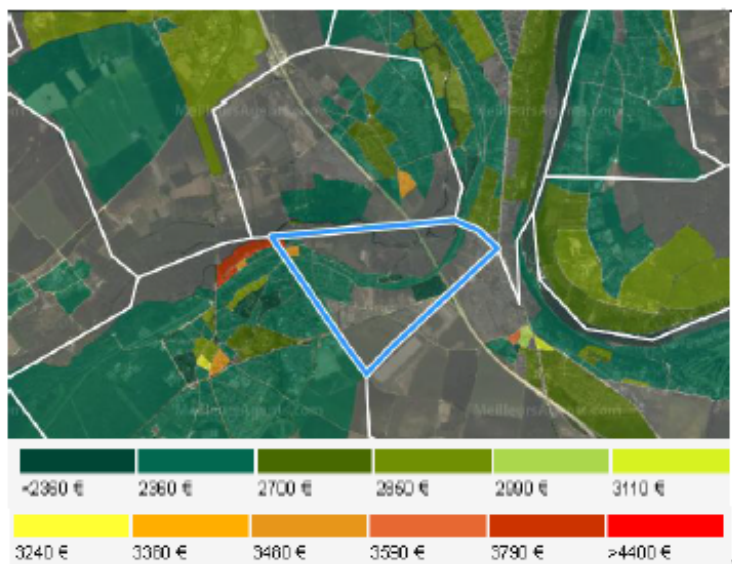


3 ÉTUDE DE MARCHÉ – UNE AIDE À LA DÉFINITION DES CHARGES FONCIÈRES

• LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER À ORMOY - GÉNÉRALITÉS

L'estimation de la valeur des charges foncières pour le futur projet d'aménagement se base sur une étude de marché des opérations neuves proposant des appartements et maisons, sur Ormoiy et les environs. Les principales sources utilisées sont cotations immobilières et meilleursagents.com qui nous informent sur le marché du logement en général.

Le marché à Ormoiy, tout types confondus, se situe dans la fourchette basse des prix du marché de l'immobilier par rapport aux communes voisines (Menncy et le Coudray Montceaux).



Prix moyen :
 - Appart. = 3 110 €/m²
 - Maison = 2 645 €/m²

Soit 2 400 €/m² moyen

Source : meilleursagents.com
 (septembre 2012)

	Prix moy au m ² vente appartement par surface	Prix moy au m ² vente maison par surface
20 à 40 m ²	4 394 €	
40 à 60 m ²	3 812 €	3 838 €
60 à 80 m ²	3 327 €	3 379 €
80 à 100 m ²	3 550 €	3 231 €
100 à 120 m ²	3 567 €	2 755 €
120 à 150 m ²		2 598 €
150 à 180 m ²		2 453 €
Supérieur à 180 m ²		2 353 €
Prix moyen	3 719 €	2 743 €

Source : cotations immobilières (octobre 2012)

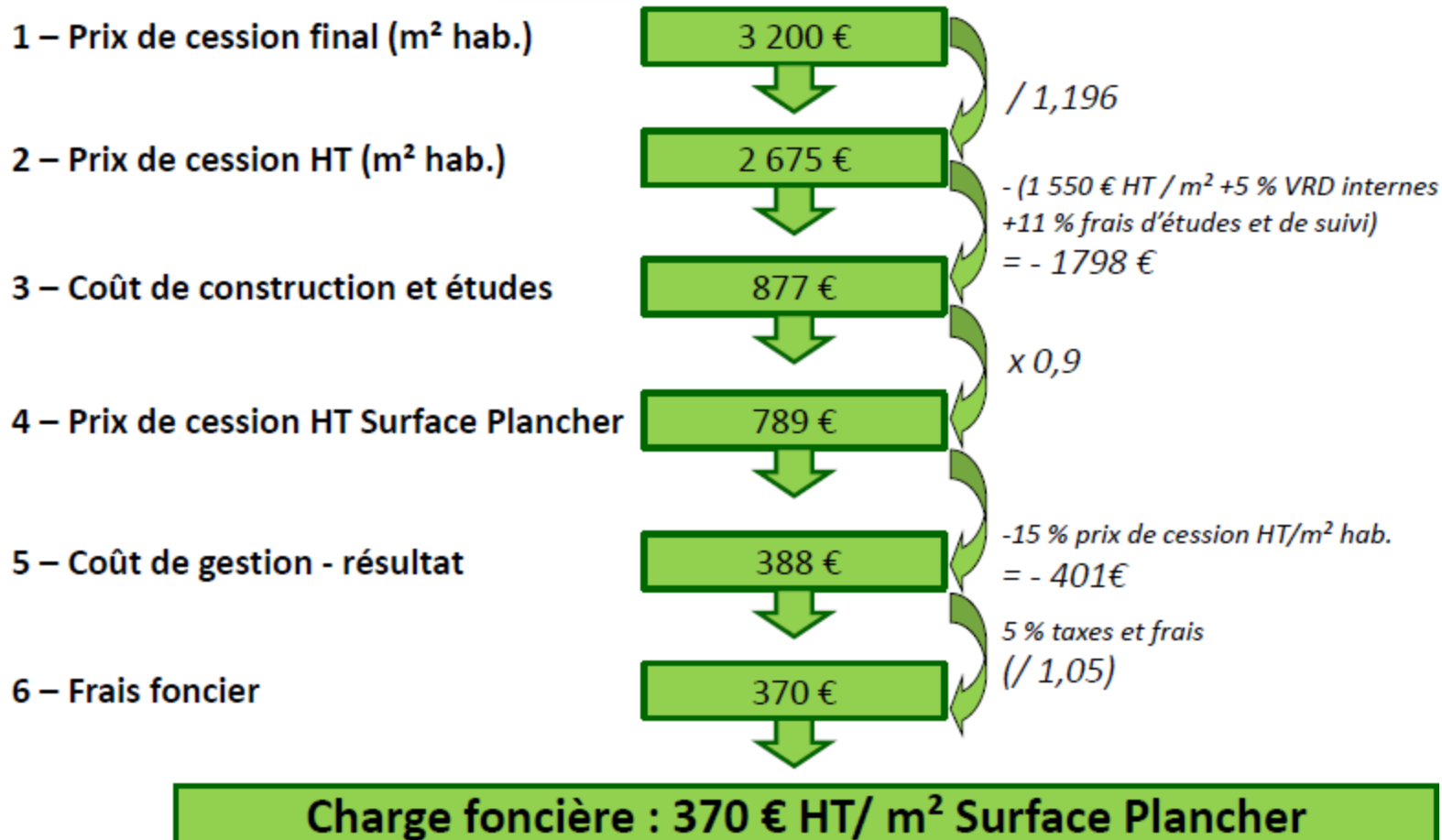
OBSERVATIONS

LE MARCHÉ, TOUS TYPES CONFONDUS, POUR LES APPARTEMENTS SE SITUE AUTOUR DE 3 400 €/M².

LE MARCHÉ, TOUS TYPES CONFONDUS, DES MAISONS SE SITUE AUTOUR DE 2 700 €/M²

4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES

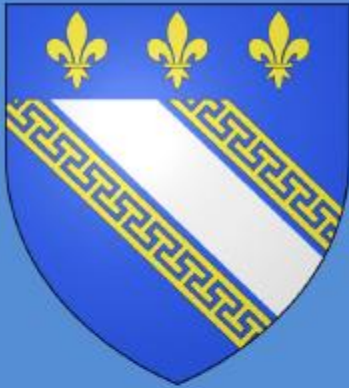
• DÉFINITION DE LA CHARGE FONCIÈRE LOGEMENT COLLECTIF : MÉTHODOLOGIE PROPRE À EXPERTISE URBAINE



A RETENIR

CHARGE FONCIÈRE COLLECTIF ACCESSION : 370 à 400 € HT/m² SP

CHARGE FONCIÈRE COLLECTIF LOCATIF : 200 €/ m² SP (RÉFÉRENCE NEXITY DOMAINE) à 300 € HT/m² SP (RÉFÉRENCE MOULIN VERT)



VILLE DE TROYES

Comité Technique du 08/11/2013



- Mission d'assistance technique, juridique et financière de la collectivité en vue de la création du futur « Ecoquartier Tauxelles »
- Approche Environnementale de l'Urbanisme

3. LES TROIS PREMIERS SCÉNARIIS D'AMÉNAGEMENT



SCENARIO A

- 2 accès sur l'avenue Chomedey
- 56 maisons de ville
- 6 lots d'immeubles collectifs



SCENARIO B

- 1 accès sur l'avenue Chomedey
- 50 maisons de ville
- 6 lots d'immeubles collectifs



SCENARIO C

- Aucun accès sur l'avenue Chomedey
- 41 maisons de ville
- 6 lots d'immeubles collectifs

4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES



4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES

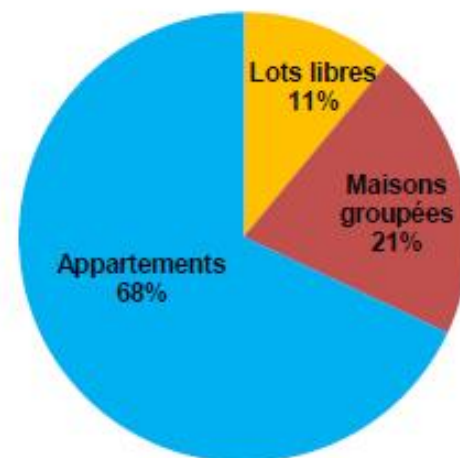


PROGRAMMATION

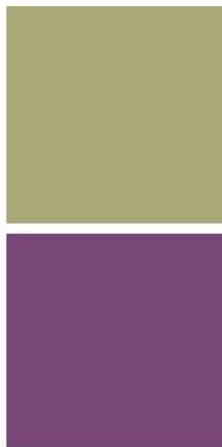
150 LOGEMENTS

- 17 LOTS LIBRES DE 400 M²
- 32 MAISONS GROUPÉES (TERRAIN DE 250 M²)
- 101 APPARTEMENTS (7 070 M² SHON)
- COMMERCES 950 M² SHON EN RDC DES IMMEUBLES SUR LE FRONT DE L'AVENUE CHOMEDEY

RÉPARTITION DU PROGRAMME



4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES




+

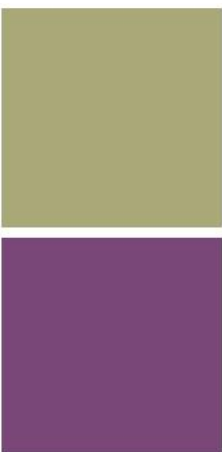
MAISONS INDIVIDUELLES EN LOT LIBRE

- Toiture deux pentes
- Toiture terrasse



+ 3-7-1 SECTEUR DU BOIS
Constitué de lots libres entre coulée verte et liaison piétonne de tour de ville

 Toiture deux pentes ou toiture terrasse
Bardage bois, enduit de façade et brique en terre cuite




+

PETIT COLLECTIF :

- Toiture deux pentes
- Toiture terrasse



+ 3-7-3 SECTEUR DES TRANSITIONS
Petits collectifs aidant à la transition entre individuel et collectifs sur rues

 Toiture deux pentes ou terrasse
Bardage bois, zinc et enduit de façade

4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES



COMMUNE DE TROYES

Approche Environnementale de l'Urbanisme



PHASE 1 : DIAGNOSTIC ET OBJECTIFS




COMMUNE DE TROYES

Approche Environnementale de l'Urbanisme

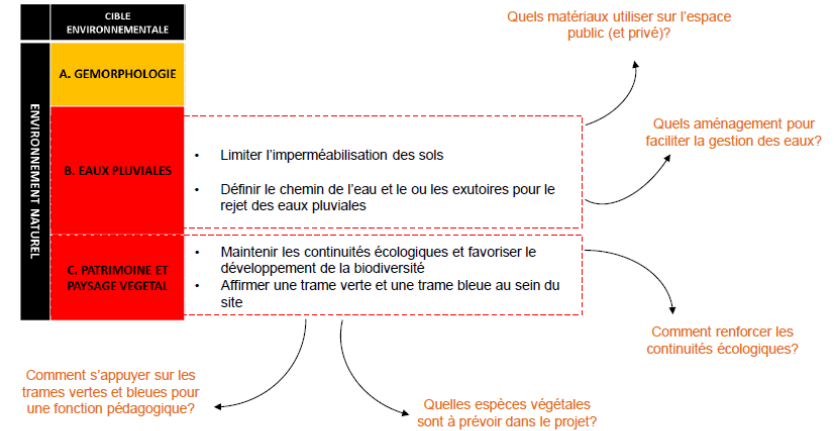


PHASE 2 : OBJECTIFS ET ACTIONS



1. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

> QUELS IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT AURA LE FUTUR QUARTIER SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ET LA ZONE DES TAUXELLES?



L'ENVIRONNEMENT

16



COMMUNE DE TROYES

Approche Environnementale de l'Urbanisme

CHARTRE D'ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX








Commune de Troyes

Approche Environnementale de l'Urbanisme pour le projet Tableau de suivi de l'AEU

Décembre 2014



4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES

NANGIS

4 – PRÉSENTATION DES 11 ÉTUDES

Mareil marly

4.

**LES
RECOMMANDATIONS DE
Pascal REYSSET**

1- APPEL D'OFFRES

- 1 Etre mandataire le plus souvent possible** : cela nous demande plus de travail, mais on contrôle les prix, la méthodologie et plus tard le management efficace de l'équipe et du « timing ». En outre on gagne 3 fois plus souvent.
- 2** En dessous de 12 000 euros et à plus de 150 kilomètres de Paris on est presque sûr de perdre de l'argent.
- 3 Voir le site** est un « plus » évident pour comprendre le contexte et être apprécié, si pas possible envoyer un partenaire.
- 4 Ne pas consacrer plus d'une journée à la méthodologie** et à l'AO si possible.
- 5 Savoir ne pas répondre à une sollicitation d'un autre BET mandataire** est utile dans bien des cas (voir ci-dessus) ou alors poser ses conditions en amont pour éviter de se faire piéger sur les prix, les délais...
- 6** Dans les DPGF **facturer plus au début de l'étude** pour : amortir le temps passé à répondre à l'AO,, améliorer la trésorerie, ne pas trop perdre en cas d'arrêt de l'étude : tant pis si on facture peu en fin de mission
- 7 Il faut éviter de répondre à plus de 3 ou 4 BET** sinon on devient trop cher. L'optimisation des prix et de la méthodologie grâce au partenariat avec Targowla et autres Mahut ou AREA a été un plus évident.
- 8 Notre taux de réussite net aux AO est historiquement très bon**, il s'explique **par la qualité et la CLARTE de nos méthodologies** (a toujours améliorer), la qualité de nos **références et recommandations** (a mettre à jour périodiquement), nos **prix optimisés** (d'où l'importance de partenaires raisonnables) et de **nos savoir-faire** spécifique (économie de projet, ZAE, quartier gare, péri urbain résidentiel..)

2- CONDUITE DES ÉTUDES

1 La gestion du « temps passé » d'EU et des autres partenaires est essentielle

2 Travailler en « binôme senior-junior, homme-femme » c'est avéré efficace et souvent apprécié mais en fin de mission ou sur les missions peu rémunérées la présence d'un seul représentant d'EU expérimenté peut s'avérer indispensable et formateur.

3 Les CR doivent être concis du type CR de décision.

4 Le début de mission est très important pour assurer la confiance, **facturer vite, comprendre bien le sujet** à étudier : ne pas hésiter à utiliser les outils méthodologiques existants (différentes grilles, modules..)

5 Le management des partenaires est essentiel pour les faire travailler en temps utile, le « maternage » est parfois indispensable, même s'il doit être contrebalancé par une autorité certaine (éviter le copinage)

6 On peut se montrer souple en fin d'études avec le client public (réunions complémentaires, travaux supplémentaires..) surtout si on espère une suite mais ne jamais lâcher sur les paiements et les délais de paiement.

7 Facturer au fur et à mesure même si cela peut paraître de petites sommes sauf si c'est trop rapproché.

8 Eviter de chercher sur internet des informations ou illustrations ou méthodologie dont l'on dispose déjà, que l'on a déjà exécuté sur un autre dossier, **d'où l'importance de parler entre collègues, faire passer l'information**, consulter les modules, la photothèque, les études précédentes...

3- SAVOIR-FAIRE D'EXPERTISE URBAINE

1 La savoir-faire d'EU est rare : il repose sur une expérience de la MO mis au service de la MOE pluri disciplinaire et réactualisé par les missions d 'AMO.. C'est cette **TRIPLE expertise économique et urbaine** qui est apprécié par nos partenaires et clients et qui fait notre premier avantage concurrentiel.

2 Ce Savoir-faire repose aussi sur une **mise en forme méthodologique de cette connaissance dans « les modules »**, ces modules mis a jour périodiquement doivent donc être utilisés le plus souvent possible (amélioration de la productivité de études urbaines et des methodologies)

3 Les séminaires d'EU sont l'occasion de passer en revue ces modules, faire le point sur les études et avancées méthodologiques et la société, partager un moment de réflexion et de détente.

4 La transparence dans la gestion d'EU auprès de tous les collaborateurs est importante pour l'intelligence collective. Elle se réalise au quotidien, dans les réunions de recalage budgétaire, de planning et d'AO et dans les séminaires.

4- GESTION

1 La gestion de la trésorerie est le nerf de la guerre. Elle doit être suivie de près via le tableau spécifique. Sur la base d'un capital de trésorerie de 80 000 euros il faut s'inquiéter quand la trésorerie descend sous les 40 000 euros. **Une relance vigoureuse des factures en cours est indispensable** surtout si on est mandataire au nom de nos partenaires. Ne pas hésiter de faire un rappel à la loi (délai des 30 jours)

2 La gestion des contrats est à faire régulièrement pour voir où on en est en terme de bilan et faire le point sur les facturations. D'où l'importance de la prévision en début d'année qui doit être ajustée au mieux et l'actualisation qui ne doit être ni trop optimiste, ni trop pessimiste. **Exercice difficile mais indispensable pour éviter des déconvenues.** L'expérience montre que l'on facture environ 120 000 euros sur les nouveaux contrats obtenus par AO Publics dans l'année en cours.

3 Le suivi en temps passé, très allégé à Expertise Urbaine doit être maintenu si on veut savoir quel contrat a été rentable ou pas. Il ne s'agit pas de juger l'efficacité des personnes en charge du dossier mais de s'interroger sur les raisons de l'échec ou du succès dans ce domaine fondamental de la rentabilité d'EU (et de ses partenaires) et d'en tirer des indications.

9.

LES MODULES

10.

**LE DOSSIER DE REFERENCE
D'EXPERTISE URBAINE**

UNIFORMISATION DU DOSSIER DE RÉFÉRENCES

VIARMES (95)

Mission en cours
Dossier de réalisation de ZAC approuvé
(2014)

DESCRIPTION :
Maîtrise d'oeuvre pour le dossier de réalisation de la ZAC de l'ORME

SUPERFICIE : 12.3 ha

COÛT DE LA MISSION :
37 100 € HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE :
Communauté de Communes Carnelle Pays de France

EQUIPE :

EXPERTISE URBAINE : Mandataire, Programmation - pré commercialisation, économie de projet, concertation

DENIS TARGOWLA : Architecte-Paysagiste

YOMAN PROJET : Etudes techniques, VRD, chiffrage

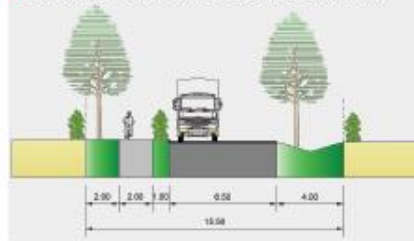
MOTS CLÉS

Extension de zone d'activités
Topographie
Accessibilité
Réseaux
Paysage
Environnement
Programmation

> CONTEXTE :

La Communauté de Communes Carnelle Pays de France s'est engagée dans une réflexion sur l'extension de la zone d'activités de Viarmes depuis les années 2000, à travers une Zone d'Aménagement Concertée. Le périmètre d'études se situe à cheval sur les communes de Viarmes et de Belloy en France, au cœur du territoire communautaire et du Parc Naturel Régional de l'Oise Pays de France. Il bénéficie d'une bonne localisation géographique, à proximité des Agglomérations de Cergy Pontoise et de Roissy Charles de Gaulle via la RN 104.

v Gestion des dessertes de la zone d'activités.



v Gestion des eaux pluviales



> PARTI D'AMENAGEMENT :

L'objectif est de conforter et diversifier le tissu économique et d'être en capacité d'accueillir tous types d'activités avec une priorité au PME-PMI.

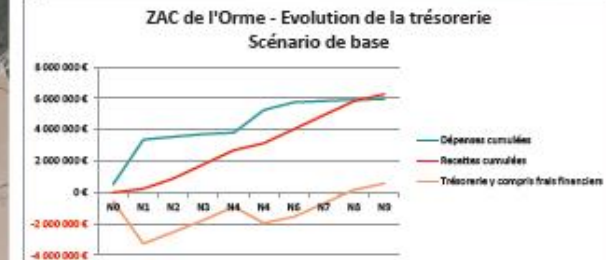
v Schéma d'aménagement final,



> Programme des constructions avec une majorité de petits lots de 1 500 à 10 000 m² et une possibilité de regroupement parcellaire au nord pour proposer des surfaces de l'ordre de 10 000 à 50 000 m² pour l'accueil de grandes entreprises.



v Le dossier de réalisation de ZAC est constitué d'un bilan d'aménagement ainsi que d'un plan de trésorerie sur la durée de commercialisation de l'opération afin de vérifier la faisabilité économique et temporelle de l'opération.



ZAC DE L'ORME

➤ PRÉVOIR DE METTRE À JOUR LE DOSSIER DE RÉFÉRENCE

UNIFORMISATION DU DOSSIER DE RÉFÉRENCES

> LISTE DE RÉFÉRENCES D'EXPERTISE URBAINE - OPERATIONS PUBLIQUES :

OPERATIONS D'HABITAT - GREFFES ET COUTURES URBAINES

Omoy (91)	Création de ZAC	27 ha / 700 logements	En cours
Guise (02)	Etude de faisabilité - Multisites	11 + 2 ha / 140 logements	En cours
Chateau-Landon (77)	Etude urbaine	9 ha / 190 logements	En cours
Herqueville (27)	Création de ZAC, DUP et Dossier Loi sur l'Eau	2.39 ha / 34 logements	En cours
Le Manoirs-sur-Seine (27)	Etude urbaine - Création de ZAC	1.85 ha / 50 logements	En cours
Villers Bocqage (80)	Etude urbaine - AEU	7.2 ha / 100-120 logements	En cours
Mareil Marly (78)	Création de ZAC Multisites - 2 sites	25 ha / 580 logements	En cours
Lisieux (14)	Etude urbaine quartier d'Habitat	27 ha / 200 logements	En cours
Oye Plage (62)	Création de ZAC - consultation aménageurs	5 ha / 180 logements	En cours
Fontenay (76)	Organisation concession d'aménagement ZAC	26 ha / 200 logements	En cours
Mers les Bains (80)	Etude urbaine - lotissement	3 ha / 20 lots	En cours
Vailly sur Aisne (02)	Etude urbaine - éco-quartier	5 ha / 110 logements	Etudes 2012
Amfreville sur Iton (27)	Etude urbaine quartier d'habitat	2.3 ha / 25 lots	Etudes 2012
Caudebec les Elbeuf (76)	Organisation concession d'aménagement ZAC	29 ha / 1 200 logements	Etudes 2012
Laon (02)	Etudes urbaines	14 ha / Programme mixte	Etudes 2010
Bruyères le Chatel (91)	Création de ZAC - organisation concession d'aménagement	15 ha / 380 logements	Etudes 2010
Villers Côtterets (60)	Etude urbaine	30 ha / Programme mixte	Etudes 2010
Seine Port (77)	Etude urbaine - organisation concession d'aménagement Lotissement	10 ha / 44 lots	Etudes 2010
Beuvrequen	Etude urbaine et montage du permis d'aménager	2.5 ha / 34 logements	Etudes 2010
Vaux sur Seine (78)	Etude urbaine	6 ha / 71 logements	Etudes 2009
Arras (62)	Etude urbaine	23.5 ha / 700 logements	Etudes 2008
Le Perray en Yvelines (78)	Création de ZAC	6 ha / 130 logements	Etudes 2008
Woignarue (80)	Etude urbaine - lotissement HQE	7 ha / 80 lots	Etudes 2008
Marquise	Création de ZAC	18 ha / 500 logements	Etudes 2007
Fontenay (76)	Etude urbaine	42 ha / 500 logements	Etudes 2006

➤ *PRÉVOIR DE METTRE À JOUR LA LISTE DES RÉFÉRENCES ET
ANTICIPER L'ENVOI D'ATTESTATION*

11.

LES OUTILS DE COMMUNICATION D'EXPERTISE URBAINE

1 – LE LOGO D'EXPERTISE URBAINE

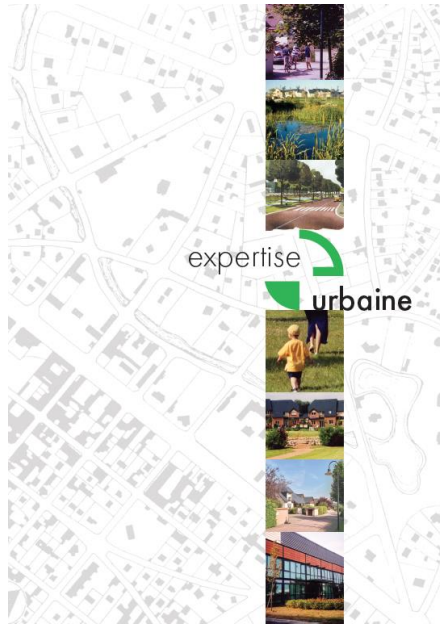
DE 2004 À 2013...



DEPUIS MI-2013...



2 – LA PLAQUETTE



expertise
urbaine



expertise
urbaine

LE PROJET D'ENTREPRISE EXPERTISE URBAINE

Expertise Urbaine est une société spécialisée dans les problématiques de l'aménagement urbain et périurbain.

Expertise Urbaine a deux objectifs : être un outil au service des collectivités locales et produire de la créativité et de la qualité en matière d'études et de réalisations urbaines.

Expertise Urbaine a une bonne connaissance des meilleurs promoteurs et aménageurs ainsi bien dans le domaine du logement que dans celui de l'immobilier d'entreprise.

LES MODES D'INTERVENTION

La coordination de maîtrise d'œuvre pour le montage de dossiers de ZAC de lotissement, d'Éco-Quartier, d'aides environnementales ou d'établissements urbains.

Expertise Urbaine fédère des maîtres d'œuvre spécialisés en apportant la dimension de la programmation (étude de marché et étude stratégique) et de faisabilité économique (bilans prévisionnels, plan de trésorerie pré-commercialisation, ...).

La maîtrise d'ouvrage déléguée pour le montage de collectifs ou de maîtres d'ouvrage privés. Ces missions "à la carte" peuvent aller du montage de dossiers à la coordination des appels d'offres, du suivi de chantier, à la gestion financière en passant par la maîtrise foncière.

Consultations d'aménageurs (ZAC ou permis d'aménager)
Garant de l'impact de la collectivité, mais conciliant des impératifs économiques, Expertise Urbaine organise les consultations d'aménageurs, établit les cahiers des charges urbanistiques, architecturaux, paysagers et environnementaux et accompagne la collectivité dans la mise au point des traités de concessions.

CONTACTS

expertiseurbaine - 18 rue Charcot - 79013 Paris
01 47 70 40 40 - contact@expertise-urbaine.com
SARL au capital de 125 000 euros
RCS PARIS 480 024 002 - N°F 70222

LES DOMAINES

L'AMÉNAGEMENT



Clère-Souilly - ZAC du Bas des Oranges - Prix au mètre carré 2009
équipe: Expertise Urbaine / Denis Torgovis / Amler LD / J.M. Lathier

Expertise Urbaine appréhende la dimension globale de l'aménagement dans toutes ses composantes politiques, urbanistiques et économiques.

La créativité urbaine, la rigueur de l'analyse économique, la capacité à maîtriser les coûts de viabilisation, lui permettent de maximiser les qualités de conception de l'équipe pluridisciplinaire constituée dès l'origine du projet urbain.

Les procédures d'urbanisme utilisées (PLU, PAE, PUF, ZAC, lotissement, permis d'aménager, permis de construire) ne sont que des outils pour valoriser les nouveaux quartiers dans leurs moindres détails.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN



Clère - aménagement du quartier de la Clère
équipe: Expertise Urbaine / Amler LD

Expertise Urbaine se passionne pour la problématique très complexe des friches urbaines et industrielles et des quartiers gais. L'objectif est de mettre en place les outils d'analyse urbanistiques, techniques et environnementaux qui vont permettre de proposer des solutions innovantes et volontaristes.

Le partenariat public-privé, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage seront alors privilégiés tout comme les démarches de concertation et les montages fonciers et financiers efficaces.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La forte expérience de son président sur tous les aspects environnementaux de l'aménagement (fondateur d'une Collection d'Écologie Urbaine, initiateur d'une norme ISO 14001, spécialiste des écoquartiers et cités-jardins...) et son réseau de spécialistes permettent à Expertise Urbaine de mener toutes ses interventions et labellisations (HQE Aménagement, AEU, Eco-quartier) en appréhendant au mieux la dimension du développement durable.



Établissements et gestion des zones pluviales.



DE COMPÉTENCE

ECONOMIE DES PROJETS

LE LOGEMENT

Le projet urbain n'est pas une fin en soi, il se doit d'être au service des programmes d'habitat et de services qui s'y développeront.

Expertise Urbaine intègre dès l'origine la troisième dimension et fait appel aux meilleurs architectes et promoteurs pour maîtriser le produit final.

La maison individuelle (isolée, ou en maison de ville) le logement intermédiaire (maison superposée, ou appartement individualisé), ou le collectif sont des éléments qui se complètent pour apporter mixité, diversité et harmonie.



Privilégier l'architecture et la vie sociale.



ESTHÉTIQUE DES ESPACES

EXPERTISE URBAINE



Aménagement de la friche Oas de France à Villeneuve-la-Duchenne. Expertise Urbaine, aménageur / Sirus, investisseur
Daniel Hulé, architecte, urbaniste / Denis Torgovis, architecte, paysagiste / Amler LD, bureau d'étude VRD / TRANSLAURE, agence d'aménagement.

ÉCOLOGIE DE LA VILLE

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



Parc d'activités des Charbonnières,
Daniel Hulé, architecte.

Parc d'activités Val de Seine,
Jean-Charles Souvay, Architecte.

Fort d'une expérience réussie dans ce domaine très complexe, à haut niveau de risque économique, Expertise Urbaine connaît les règles de l'efficacité des parcs d'activité économique à succès.

De la définition du programme, à la mise en place du projet, jusqu'au suivi éventuel de la commercialisation, Expertise Urbaine est le garant de la réussite de l'opération.

Pascal REYSSET, président d'EXPERTISE URBAINE et Diplômé d'Études Approfondies en sciences économiques possède une solide expérience de l'aménagement acquise au sein du groupe SCET et de NERITY FONCIER CONSEIL, société pour laquelle il a obtenu le Prix d'Art Urbain pour l'opération des "Portes de la forêt" à Bois Guillaume (74) et pour le Parc d'Activités Val de Seine (94), mention environnement.
Auteur d'"Aménager la ville" et de la "Fenêtrage stratégique", Pascal Reyssset est également président de CIEL (Cercle d'Idées pour l'Aménagement des Espaces Libres) et intervient comme Consultant en urbanisme en Afrique.

➤ **Des étiquettes ont été faites pour indiquer la nouvelle adresse d'Expertise Urbaine**

3 – LE SITE D'EXPERTISE URBAINE

expertise urbaine

ACCUEIL PRÉSENTATION COMPÉTENCES RÉFÉRENCES ACTUALITÉS CONTACT

Aménagement urbain

La maîtrise de l'urbanisme, de l'économie et de l'écologie urbaine au service des collectivités locales et des acteurs de la ville

Ce site est le fruit de nos expériences et de nos méthodes de travail innovantes pour répondre aux enjeux et attentes des collectivités locales, participatives et multi-acteurs en prise avec les évolutions et les enjeux de la ville.

Ce site est le fruit de nos expériences et de nos méthodes de travail innovantes pour répondre aux enjeux et attentes des collectivités locales, participatives et multi-acteurs en prise avec les évolutions et les enjeux de la ville.

Compétences ←

→

Expertise financière

→

Activité Economique

Aménagement Résidentiel

Renouvellement Urbain et les Pôles gare

Développement Durable

Changement de paysage pour Expertise Urbaine

Expertise Urbaine détermine la ligne d'horizon
au 25, rue des Anarchistes 52000 Reims.



5 – LA REVUE CIEL



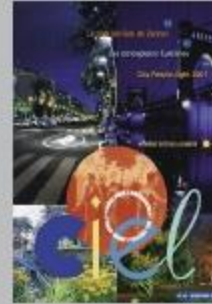
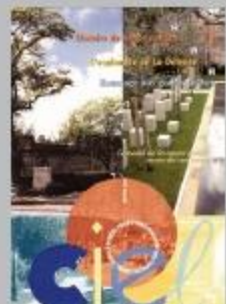
Association CIEL
18 rue Charcot
75013 PARIS

Tél : 01-45-70-00-45

Mail : preysset@expertise-urbaine.com

-  L'association
-  La vie de l'association
-  La revue
-  Espaces publics
-  Nos partenaires
-  Nos amis
-  Contact

Cercle d'idées pour l'aménagement des espaces libres



13.

FOIRE AUX QUESTIONS