

## Face à la raréfaction du foncier, les aménageurs imaginent la ville de demain

Face à la raréfaction du foncier, quel aménagement pour nos villes de demain ? C'est à cette question que devront répondre communes et métropoles dans les mois et années à venir. Un acteur peut les y aider : les aménageurs. Ces entreprises imaginent et réalisent des projets destinés à accueillir, in fine, les futurs logements des constructeurs de maisons individuelles, des promoteurs ou des bailleurs sociaux. L'aménageur est en effet un acteur local qui connaît le territoire et aide les collectivités à appréhender efficacement les enjeux de l'aménagement et les procédures associées.

Sur le territoire national en général et autour de Toulouse en particulier, les aménageurs ont établi un constat sans appel : trouver un terrain, qu'il soit viabilisé ou à bâtir, est de plus en plus compliqué. Les personnes voulant faire construire leur maison sont donc obligées de s'éloigner de Toulouse. Cette clientèle, souvent jeune, doit aller entre 20 et 30 km de la Ville Rose pour trouver un terrain correspondant aux critères de surface, de prix, et de cadre de vie. Il est quasiment impossible aujourd'hui de trouver un terrain à bâtir en première couronne.

Amenées dans les prochains mois à libérer du foncier dans leur cœur de ville, les communes vont donc devoir répondre au défi d'œuvrer au développement urbain. Pour cela, elles peuvent et doivent s'appuyer sur les aménageurs, qui ont développé une véritable expertise en la matière.

Anticipant l'insertion des projets dans leur environnement, c'est en effet l'aménageur avec les orientations d'aménagement programmées (OAP) définies par les Communes que sont prévus les dessertes, les réseaux, les espaces de vie,

les équipements publics du nouveau quartier et sa relation à l'existant, qui entreprend les travaux, qui commercialise des terrains prêts à bâtir et qui élabore les prescriptions applicables aux futures constructions pour garantir leur harmonie et leur cohérence.

La pluridisciplinarité de l'équipe constituée par l'aménageur

lui permet d'apporter des solutions innovantes, variées et adaptées aux besoins exprimés par les collectivités. Et ainsi optimiser les espaces et permettre aux communes de devenir plus économiques, plus écologiques, ou encore plus connectées. Cette approche transversale, fiable et durable que proposent les aménageurs est donc un atout pour les collectivités.



### QUESTIONS / REPONSES

## « Une réflexion sur l'aménagement des projets immobilier »

SATER est spécialisée dans l'Aménagement Foncier (lotissements, terrains à bâtir et promotion immobilière) sur Toulouse et la région Occitanie. L'entreprise dévoile ici les contours du métier d'aménageur.

#### 1 - Qu'est-ce que le métier d'aménageur ?

En tant qu'aménageur, SATER amène une réflexion réelle sur l'aménagement de ses projets immobiliers. C'est avec le plus grand soin et dans le respect des souhaits communaux d'urbanisme et les besoins des familles que ses missions d'aménagement et de promotion immobilière sont réalisées. Partenaire privilégié des municipalités locales, c'est ensemble que sont élaborés les projets immobiliers pour un développement harmonieux des communes.

Nous mettons nos compétences au service de nos clients et partenaires pour leur garantir la sérénité dans leur projet d'achat. Nous nous différencions par une volonté d'information et de transparence sur la qualité de nos terrains.

#### 2 - Quelles sont les garanties pour les clients d'acheter un terrain aménagé ?

Acheter un terrain aménagé, c'est avoir la garantie d'acheter un terrain constructible et viabilisé. C'est aussi avoir une garantie décennale sur l'aménagement, ainsi qu'une garantie des vices cachés pour le sol. De plus, SATER est adhérent UNAM (ndl : Union Nationale des Aménageurs). Nous partageons les mêmes valeurs définies dans une Charte éthique, et des règles déontologiques de la profession.

#### 3 - Dans quel cadre juridique s'effectue la réservation et l'achat d'un terrain aménagé ?

L'acquéreur, après avoir vérifié que son projet est compatible avec le règlement d'urbanisme applicable, ainsi que le règlement de lotissement, signe avec nous un contrat de réservation (promesse de vente), qui détermine les conditions et les modalités de la future vente. Sa signature engage l'acquéreur et le vendeur, sa rédaction est donc très importante.

Ce contrat indique les civilités des futurs

acquéreurs, la contenance du lot réservé, sa surface de plancher autorisée, son prix et son délai de livraison. Le contrat doit également contenir le permis d'aménager et la liste des documents fournis aux acquéreurs, ainsi que les conditions suspensives à la réalisation de la vente (Obtention du Permis de construire, du financement, mauvais résultats de l'étude de sol...).

Des documents obligatoires doivent être annexés, notamment : l'état des risques naturels, miniers et technologiques ; le permis d'Aménager ; le règlement de PLU et le règlement de lotissement ; l'attestation de surface de plancher, l'étude sol sur l'emprise des voies et espaces communs de l'opération d'aménagement.

A l'issue et lorsque toutes les conditions de la vente sont réunies, l'acte authentique de vente peut être conclu devant notaire, l'acquéreur peut s'il le souhaite se faire accompagner par son notaire. Il doit s'acquitter du prix, des frais notariés et éventuellement des frais annexes.



### INFOGRAPHIES

[www.saterlotisseur.com](http://www.saterlotisseur.com)

## TERRAINS A LA VENTE



### Les Blés d'Azur à Donneville

Dans un environnement rare, préservé et calme à seulement 10 min de Labège, ces très beaux terrains sont dotés d'une vue remarquable au fond du chemin du Ruisseau de Fontbazi tout proche du centre du village et des écoles. Ils offrent une superficie de 736 et 1009 m<sup>2</sup>, et doivent être livrés en fin d'année.

Contact : SATER (05 61 39 28 98)



### Le Parc des Graves à Montgiscard

Attention, derniers terrains disponibles ! Ces terrains, plats, viabilisés dont les surfaces sont comprises entre 414 à 841 m<sup>2</sup>, sont situés au calme du chemin des Graves et bénéficient d'une jolie vue dominante sur le Lauragais. La commune est située sur les bords du canal du midi à 20 km au sud-est de Toulouse.

Contact : SATER (05 61 39 28 98)



### Les Jardins du Carreli à Léguevin

Aux portes de Toulouse et à la frontière de la Gascogne, en lisière de la forêt de Bouconne, Léguevin est à la fois ville et campagne. Le village est à quelques minutes de l'aéroport de Toulouse-Blagnac. Les terrains sont situés dans le coeur résidentiel de Léguevin. En l'occurrence, il s'agit de 2 terrains à bâtir libres de constructeurs de 1858 m<sup>2</sup> et 2332 m<sup>2</sup>.

Contact : SATER (05 61 39 28 98)