

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 21 décembre 2007
(convocation du 10 décembre 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt Et Un Décembre Deux Mil Sept à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPÉ Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BURGUIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HOURCQ Robert, Mme ISTE Michèle, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NABET Brigitte, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. GRANET Michel (à cpter de 11 h 45)
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain (jusqu'à 10 h 30)
M. JUPPÉ Alain à M. VALADE Jacques (à cpter de 11 h 45)
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude (jusqu'à 10 h 00)
M. BENOIT Jean-Jacques à M. JOUVE Serge (jusqu'à 10 h 30)
Mme. BOURRAGUE Chantal à Mme. CARLE DE LA FAILLE M. Claude
Mme. BRUNET Françoise à M. DAVID Jean-Louis
M. CANIVENC René à M. CASTEL Lucien
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DELAUX Stéphan
M. CAZENAVE Charles à M. PETIT Alain

Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
Mme. DARCHE Michelle à Mme. PUJO Colette
M. FAYET Guy à M. CASTEX Régis
M. GOURGUÉS Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri
M. HURMIC Pierre à Mme. NOËL Marie-Claude
M. JAULT Daniel à Mme. NABET Brigitte
M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. QUANCARD Joël à M. DUCASSOU Dominique
Mme. VIGNE Elisabeth à M. SIMON Patrick

LA SEANCE EST OUVERTE

**Dossier de réalisation de la ZAC centre ville de Blanquefort - Approbation-
Décision- Autorisation - Prévision -**

Monsieur LAMAISON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Préambule

- Par délibération du 22 juin 2007, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC centre ville de Blanquefort.

- Les grandes orientations politiques de la CUB arrêtées lors de la déclaration de politique générale du 17 décembre 2004 portent sur la politique de l'habitat, le développement économique, les déplacements et le développement durable. Celles-ci ont servi de base à une réorientation de nos priorités.

Les principaux enjeux d'aménagement du centre-ville de Blanquefort s'expriment en terme de maîtrise du devenir des emprises foncières et des équipements publics autour d'un projet partagé avec les habitants. Il s'agit de trouver un équilibre pour :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine qui renforce l'identité et le lien communal
- Construire un nombre de logements souhaitable pour répondre aux besoins de la population dans un cadre de mixité sociale et générationnelle
- Renforcer la qualité et la vocation conviviale des espaces publics
- Renforcer l'attractivité commerciale

Cette opération d'aménagement permettra d'aménager au total 34 000 m² de SHON et de développer 9 îlots constructibles, soit 357 logements, dont 30 % de logements conventionnés (25 % de PLAI/PLUS et 5 % de PLS ce qui correspond aux objectifs communautaires énoncés dans le cadre du Plan d'urgence pour le logement). De plus, 30 % de logements en accession aidée viennent compléter ce dispositif en faveur du logement social.

Le plan de délimitation du périmètre validé lors du dossier de création de la ZAC, a été légèrement modifié afin d'intégrer dans le programme des équipements publics d'intérêt général les accroches de la place de l'église, soit une partie de la rue du Maréchal Leclerc et de la rue Tastet Girard.

Cette modification n'étant pas substantielle, elle ne requiert pas de nouvelle étude d'impact, ni une nouvelle procédure de concertation, dans la mesure où ce foncier concerné était déjà compris dans le périmètre de concertation.

L'approbation de la ZAC faisant l'objet d'une procédure dissociée, il convient aujourd'hui d'approuver le dossier de réalisation, conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I – Les objectifs du projet urbain

Les objectifs principaux de cette opération d'aménagement résident dans la structuration du centre ville et dans la construction et la diversification de l'offre de logements.

Ainsi les orientations d'aménagement de ce secteur sont les suivantes :

- ⇒ doter le centre ville de 2 places publiques majeures réhabilitées, la place de l'église et la place de la halle, et d'un espace vert de qualité, le Parc de Carpinet
- ⇒ apaiser la circulation automobile en supprimant le trafic de transit, en instituant une large zone 30 et en créant de nouvelles capacités de stationnement intégrées au mieux
- ⇒ favoriser les déplacements piétons et cyclistes
- ⇒ assurer une végétalisation importante des voiries et des espaces publics, la qualité paysagère contribuant à l'identité du centre ville de Blanquefort
- ⇒ dynamiser la structure commerciale du centre ville en offrant de nouvelles possibilités d'implantation, en réaménageant certains espaces publics et en renforçant l'attractivité et l'animation du centre
- ⇒ créer de nouveaux programmes résidentiels qui assurent la diversité de l'offre
- ⇒ prévoir les extensions futures de ce centre ville et maîtriser le devenir de certaines parcelles et îlots.

La Communauté urbaine a par délibération en date du 25 mars 2005, décidé de confier à BMA la coordination des études nécessaires à la mise au point des dossiers d'enquête publique, de création et de réalisation de la ZAC du centre ville de Blanquefort, ceci par l'intermédiaire d'une convention de mandat.

Les études menées par BMA, sur la base de l'étude pré opérationnelle, ont permis de privilégier un parti d'aménagement développé sur 3 secteurs et tenant compte de leurs potentialités et de leurs caractéristiques urbaines et paysagères.

L'intervention publique se développera sur ces 3 secteurs dont la mutation devrait créer un effet de levier sur les îlots riverains :

Secteur 1 : 3 îlots opérationnels

- côté ouest le long de l'avenue du Général de Gaulle ; 2 îlots à vocation mixte sont destinés à recevoir un programme commercial et résidentiel
- côté est, entre la rue Déris et les rues du Maréchal Leclerc et Maréchal Juin, 1 îlot est destiné à accueillir un programme résidentiel.

Secteur 2 : 1 îlot opérationnel

- au nord de la propriété Montigny, cet îlot est destiné à accueillir des immeubles résidentiels

Secteur 3 : 5 îlots opérationnels

- l'îlot mitoyen de la poste développera un ensemble résidentiel collectif avec des commerces et services en RDC,
- Les 3 îlots à l'est de la rue A.Lambert accueilleront des immeubles résidentiels et maisons de ville,
- l'îlot au nord de la Poste, est destiné à un programme de maisons de ville.

Enfin, l'îlot situé au sud de la poste, est réservé à la Ville, afin d'y réaliser à terme un équipement public.

II - Le contenu du projet urbain

II-1. Le programme global de construction

Le programme prévisionnel de construction au stade du dossier de réalisation s'établit au total de 34 000 m² de SHON dont 1900 m² de SHON dédiée aux commerces, et 32100 m² de SHON logements, soit 357 logements estimés répartis de la manière suivante :

- 89 logements PLUS et PLAI, soit 25 %
- 18 logements PLS, soit 5 %
- 107 logements en accession aidée, soit 30 %
- et 143 logements en accession libre, soit 40 %

Nature du programme	Ilot A	Ilot B/D/D'	Ilot C	Ilot E	Ilot F	Ilot G/G'	TOTAL
En m² de SHON							
Total logement	4200	3300	5900	7900	7200	3600	32 100
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-
Commerces services			600			1300	1900
Autres (équipements publics.....)	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL							34 000
Nombre de logements estimés	47	36	66	88	80	40	357

Ce programme permettra d'assurer la diversité de l'offre sur le territoire de la commune et de structurer le centre ville. La structure foncière du centre ville offre des opportunités, tout en limitant l'impact sur les propriétés bâties, les parcelles concernées étant essentiellement des espaces libres de toute construction susceptibles de faire l'objet d'une mutation à court ou moyen terme.

La réflexion sur le projet de ZAC intègre la volonté clairement affirmée de la Ville de préserver les éléments du patrimoine bâti, en conservant notamment les corps des fermes Labonne et Roldan dans la composition des îlots.

D'autre part, le programme global de construction prévoit la réalisation de 1900 m² de SHON dédiés aux activités commerciales. La structure commerciale est ainsi renforcée plus particulièrement en entrée de ville le long de l'avenue du Général de Gaulle.

II-2. Le programme des équipements publics

La ZAC du centre ville de Blanquefort développe un projet d'aménagement des espaces publics de qualité, dont l'objectif principal est d'affirmer le centre ville, et de consolider le tissu urbain existant en assurant une transition entre les différentes typologies bâties présentes sur le secteur. Dans cette optique, l'aménagement des espaces publics répond à trois objectifs principaux, à savoir le développement des cheminements doux, l'apaisement du trafic routier, et la mise en valeur des parcs et places publiques.

Ainsi, l'objectif de restructuration se traduit par l'optimisation du réseau viaire, favorisant les modes de déplacement doux et apaisant la circulation dans un secteur accueillant aujourd'hui une part importante de trafic d'évitement. La mise en place d'une zone de circulation apaisée, va favoriser le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacement des piétons et cyclistes.

II-2-1. Les équipements propres à l'opération d'aménagement

Les équipements de la ZAC vont permettre d'assurer la desserte des îlots commercialisés dans les meilleures conditions possibles, ce qui conduit à prévoir une requalification d'un certain nombre de voiries en centre ville. Ainsi, les rues Alcide Lambert, Lamartine, Victurien Vergnaux, Léopold Carme, André Deris et A.Tastet sont concernées par une restructuration de leurs voiries et de leurs réseaux, en vue de favoriser les déplacements doux et une circulation apaisée dans ce secteur. Des plateaux surélevés sont prévus sur les voies Lamartine et Alcide Lambert, afin de contribuer à la diminution du trafic de transit et de la vitesse.

Le projet prévoit également de requalifier l'esplanade de l'école, afin d'en faire un véritable parvis arboré et éclairé.

II-2-2. Les équipements d'intérêt général

L'ensemble des équipements publics prévus dans cette ZAC est détaillé dans le tableau ci-après. La répartition des coûts entre l'aménageur et les collectivités résulte d'une appréciation équipement par équipement selon le besoin auquel chaque équipement répond (aux futurs habitants de la ZAC exclusivement ou, en partie aux habitants du quartier, de la commune....) Chaque collectivité intervient en fonction des coûts réels estimés selon sa compétence soit en maîtrise d'ouvrage, soit en maîtrise d'ouvrage déléguée, soit par le versement d'un fond de concours.

DESIGNATION DE L'EQUIPEMENT	MONTANT € TTC	MAITRISE D'OUVRAGE		PRISE EN CHARGE FINANCIERE	
				CUB	Ville
<i>1. Equipements publics propres à la ZAC</i>					
Rue A.Lambert	729727,4		Aménageur		100%
Avenue du 8 m	211895		Aménageur		100%
Rue Lamartine	670836,4		Aménageur		100%
Rue Victorien Vergnaud	56923,6		Aménageur		100%
Rue A.Tastet	318913,4		Aménageur		100%
Rue Léopold Carme	59106		Aménageur		100%
Liaison piétonne Lamartine/Lambert	108178		Aménageur		100%
Liaison piétonne îlot A Lamartine/Carme	190666		Aménageur		100%
Espace public piéton îlot de la Poste	493948		Aménageur		100%
Esplanade de l'Ecole	134789		Aménageur		100%
Rue A.Deris	538200		Aménageur		100%
Plateaux surélevés	251160		Aménageur		100%
Placette face écomarché	65648,4		Aménageur		100%
<i>2. Equipements publics d'intérêt général</i>					
Avenue du GDG	956800		CUB	100%	-
Rue Gambetta	577070		CUB	100%	-
Rue de la République	522030		CUB	100%	-
Place de l'Eglise	795639		CUB	100%	-
Parking de la place de l'Eglise	243960		CUB	100%	-
Place de la Halle/réaménagement du parking	902769,5		CUB	100%	-
Parc de Carpinet	113620		Ville	-	85%
Rue Tastet Girard	56624,5		CUB	100%	-
Rue du Maréchal Leclerc	66312		CUB	100%	-

En ce qui concerne les équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville, la Ville de Blanquefort réalise les travaux d'éclairage public, d'espaces verts et de mobilier urbain des équipements publics d'intérêt général, selon le tableau de répartition financière suivant :

	Avenue du Général de Gaulle			Rue Gambetta	Rue de la République	rue Tastet Girard	rue Mal Leclerc	Parc Carpinet		Place de l'église	Parking église	Place de la Halle
	Coût total prévisionnel sous maîtrise d'oeuvre	dont prise en charge CUB	dont fonds de concours CUB					MO Ville	dont participation ZAC estimée à 15 %			
Eclairage public	122 231		50 700	107 042	95 800	13 957	14 316			67 933	26 312	107 640
Espaces verts	20 452	20 452		8970		0	0	47 840	14250	13 455		11960
Mobilier urbain	7 176	7 176				0	0	11960		35 880		19 136
TOTAL en € TTC	149 859	27 628	50700	116 012	95 800	13 957	14 316	59800	14250	117 268	26 312	138 736

II-3 La dimension paysagère/ La démarche de développement durable

Le projet s'appuie sur la programmation de logement dont la typologie répondra aux besoins des ménages primo-accédants, personnes âgées, et à revenus modérés (30% accession aidée, 30% PLAI, PLUS, PLS) conformément aux orientations approuvées par la CUB. Les constructions sont réparties sur des terrains nus pour éviter de démolir le bâti existant qui compose l'identité de la ville. La réalisation se fera en tenant compte des exigences de la ville en matière d'insertion architecturale, paysagère et fonctionnelle du projet avec son environnement direct. Cette recherche de qualité sera précisée dans un cahier des charges de consultation d'opérateurs rédigé en cohérence avec la charte architecturale de la ville en cours d'élaboration. Pour compléter ce montage de projet une démarche de concertation avec les riverains sera également organisée, dans l'esprit des Commissions Extra-Municipales actuellement en place pour expliquer et ajuster le projet de construction à la vie quotidienne des habitants.

Le projet urbain renforce également l'image de « ville parc » de Blanquefort, en affirmant le caractère paysager de l'aménagement des voies de circulation et en s'appuyant sur des éléments de bâti et des éléments paysagers (parc de Carpinet) remarquables. L'aménagement prévu conforte l'espace central vert comme un élément identitaire fort du centre ville.

La réalisation du programme global de construction devra respecter les principes de haute qualité environnementale, et se conformer aux prescriptions de tout référentiel sur la qualité environnementale que la Communauté urbaine serait susceptible d'approuver.

III - Bilan financier prévisionnel du projet urbain

III.1. Bilan financier de l'opération d'aménagement concédée

III.1.1. Les dépenses d'aménagement

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération	82 000	16 072	98 072
2- frais d'acquisition et de libération des sols	8 145 627	40 849	8 186 476
2.1- Acquisitions foncières	7 937 213	-	7 937 213
- acquisition CUB valeur vénale	1 945 100	-	1 945 100
- acquisition Commune valeur vénale	1 650 701,00	-	1 650 701,00
- reste à acquérir	4 341 412,00	-	4 341 412,00
2.2- Frais	43 414	8 509	51 923
2.3- Libération des terrains	165 000	32 340	197 340
3 - Frais d'aménagement	4 291 607	841 155	5 132 762
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	483 017	94 671	577 688
3.2.- Travaux et aléas	3 768 590	738 644	4 507 234
3.3.- Autres frais	40 000	7 840	47 840
4- Participation aux équipements publics	104 250		104 250
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération		-	-
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	90 000	-	90 000
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	14 250	-	14 250
5 - Honoraires concession	1 067 462	-	1 067 462
6 - Frais de communication	50 000	9 800	59 800
7- Frais divers	180 000	51 656	231 656
frais financiers	150 000	-	150 000
TVA encaissée / reversée	-	51 656	51 656
impôts et taxes	30 000		30 000
TOTAL DEPENSES BILAN	13 920 946	959 532	14 880 478

- **La participation de l'aménageur au bilan communautaire de l'opération pour le schéma d'aménagement global des espaces publics :**

Un marché de conception et de coordination des différentes maîtrises d'oeuvre pour l'aménagement et la réalisation des espaces publics de la ZAC et des équipements publics d'intérêt général est prévu pour un montant estimé de l'ordre de 212 000 € HT (soit 253 552 € TTC).

Les missions se déclineront de la manière suivante :

- conception de l'aménagement des espaces publics allant jusqu'au niveau de détails de l'avant-projet
- coordination et garantie de la cohérence des aménagements pour la mise au point des DCE par les différents maîtres d'ouvrage et de la qualité de réalisation des travaux.

Ce marché est indépendant de la procédure de consultation de l'aménageur.

Une participation du bilan aménageur correspondant à environ 43 % de ce montant (soit au prorata des espaces publics aménagés par la ZAC), et estimée à ce jour à 90 000 € HT vient impacter le bilan de l'opération.

III-1.2. Les recettes attendues

- **Les recettes de cession foncières**

Compte tenu du programme de construction, du niveau du marché foncier et immobilier et des caractéristiques du site, les recettes prévisionnelles de cession peuvent être arrêtées aux montants suivants :

- pour les logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI : soit 8025 m² SHON à 125 € HT/m², en application de la délibération communautaire du 25 mars 2005, soit une recette de 1 003 125 € HT

- pour les logements conventionnés intermédiaires (PLS) et logements en accession aidée : 11 235 m² SHON à 180 € HT/m², soit une recette de 2 022 300 € HT

- pour les logements en accession libre : 12 840 m² SHON à 290 € HT/m² en moyenne, soit une recette de 3 723 600 € HT

- pour les commerces et services : 1900 m² SHON à 170 € HT/m² en moyenne, soit une recette de 323 000 € HT

Les recettes totales de cession peuvent ainsi être évaluées à 7 072 025 € HT (valeur 2007), soit 8 031 557 € TTC.

Elles seront actualisées chaque année.

- **La participation des futurs constructeurs**

S'agissant d'une ZAC à maîtrise foncière partielle, les constructeurs qui n'auront pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur devront contribuer au financement des équipements publics de l'opération dans le cadre d'une convention avec la CUB et l'aménageur.

En effet, en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme (issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000), « *lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir* ».

Cette convention tripartite, soumise à l'approbation du Conseil, sera conclue entre la Communauté Urbaine, l'aménageur et chaque constructeur dont le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession consentie par l'aménageur. Elle précise notamment les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone.

Cette participation ne devant pas excéder la part du coût des équipements mis à la charge des constructeurs, elle est estimée à 232 000 €HT (non assujettis à TVA). Elle porte sur 4 000 m² SHON et représente 58 €/m² SHON en moyenne. Un coefficient est appliqué selon la nature de chaque construction de la manière suivante :

- 188 500 €HT pour les constructions à usage d'habitation en accession et activités, libre soit 3 000 m² SHON à 63 €/m² arrondis
- 43 500 €HT pour les constructions à usage d'habitations sociales (PLUS/PLAI), soit 1 000 m² SHON à 43,5 €/m² arrondis.

• ***La participation à l'équilibre de l'opération***

Compte tenu des dépenses et des recettes prévisionnelles sus visées, cette opération nécessite de la part de la Communauté Urbaine de Bordeaux une subvention d'équilibre traduisant l'effort pour le logement social, la restructuration et le renforcement du centre ville.

La participation à l'équilibre versée par notre établissement au bilan de l'aménageur pour la ZAC centre ville de Blanquefort s'élève à 6 616 921 € HT.

L'analyse du bilan permet de mesurer l'effort de la CUB :

- en faveur de la restructuration urbaine estimée à 5 216 990 € HT (soit 84 % de la participation à l'équilibre). Cette somme est obtenue en retranchant au montant de la participation à l'équilibre l'effort en faveur de la maîtrise foncière et du logement social
- en faveur de la maîtrise foncière estimée à 341 634 € HT,
- en faveur du logement social estimée à 1 058 297 € HT.

III-2. Le bilan prévisionnel de l'aménageur et de la ZAC

Le bilan aménageur de la ZAC est le suivant :

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération	82 000	16 072	98 072	1- Cessions	7 072 025	959 532	8 031 557
				1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	1 003 125	55 172	1 058 297
				1-2. PLS	288 900	15 890	304 790
				1-3. Accession aidée	1 733 400	95 337	1 828 737
				1-4. Accession libre	3 723 600	729 826	4 453 426
				1-5. Commerces et services	323 000	63 308	386 308
				1-6. Programmes tertiaires	-	-	-
				1-7. Cessions diverses	-	-	-
2- frais d'acquisition et de libération des sols	8 145 627	40 849	8 186 476	2-Participation des constructeurs	232 000	-	232 000
2.1- Acquisitions foncières	7 937 213	-	7 937 213	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)			
- acquisition CUB valeur vénale	1 945 100	-	1 945 100				
- acquisition Commune valeur vénale	1 650 701,00	-	1 650 701,00				
- reste à acquérir	4 341 412,00	-	4 341 412,00				
2.2- Frais	43 414	8 509	51 923				
2.3- Libération des terrains	165 000	32 340	197 340				
3 - Frais d'aménagement	4 291 607	841 155	5 132 762	3- Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %)	-	-	-
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	483 017	94 671	577 688				
3.2.- Travaux et aléas	3 768 590	738 644	4 507 234				
3.3.- Autres frais	40 000	7 840	47 840				
4- Participation aux équipements publics	104 250		104 250	4- Subventions	-	-	-
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération		-	-				
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	90 000	-	90 000	5- Participation communautaire éventuelle au titre de :			
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	14 250	-	14 250	5-1. logement social: 89 PLUS	1 058 297	-	1 058 297
				5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	5 216 990	-	5 216 990
				5-3. développement durable	-	-	-
				5-4. équipements scolaires	-	-	-
				5-5. maîtrise foncière	341 634	-	341 634
5 - Honoraires concession	1 067 462	-	1 067 462	6- Participation communale éventuelle	-	-	-
				6.1 maîtrise foncière	-	-	-
6 - Frais de communication	50 000	9 800	59 800	7 - Autres recettes	-	-	-
7- Frais divers	180 000	51 656	231 656				
frais financiers	150 000	-	150 000				
TVA encaissée / reversée	-	51 656	51 656				
impôts et taxes	30 000		30 000				
TOTAL DEPENSES BILAN	13 920 946	959 532	14 880 478	TOTAL RECETTES BILAN	13 920 946	959 532	14 880 478

Le plan de financement prévisionnel de l'opération s'étend de 2008 à 2015.

IV. Les bilans consolidés

IV.1. Le bilan consolidé pour la CUB

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	-	-	-	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	1 945 100	-	1 945 100
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	6 616 921	-	6 616 921				
- logement social (89 logts en PLUS/PLAI)	1 058 297	-	1 058 297				
- restructuration urbaine		-	-				
- développement durable	5 216 990	-	5 216 990				
- équipements scolaires		-	-				
- maîtrise foncière	341 634	-	341 634				
SOUS TOTAL D1	6 616 921	-	6 616 921	SOUS TOTAL R1	1 945 100	-	1 945 100
Au titre des équipements structurants							
VRD sous MOA de la CUB	3 826 624	740 082	4 566 706				
travaux	3 540 824	694 002	4 234 826	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de la CUB	90 000	-	90 000
- acquisitions foncières							
- études - travaux - MOE - SPS	212 000	41 552	253 552				
- fonds de concours à la Commune pour éclairage public	50 700	-	50 700				
Pose des arbres d'alignement et du mobilier urbain sur av du GDG	23 100	4 528	27 628				
SOUS TOTAL D2	3 826 624	740 082	4 566 706	SOUS TOTAL R2	90 000	-	90 000
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	10 443 545	740 082	11 183 627	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	2 035 100	-	2 035 100
BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB : 9 148 527,00 € TTC							

L'effort net pour la Communauté Urbaine est le suivant :

	En €TTC
- par m ² de SHON	269
- par logement	25626

Ces coûts s'expliquent par le fait qu'il s'agit d'une opération de restructuration urbaine en plein centre ville, laquelle engendre des frais importants d'aménagement et de refonte des équipements, notamment au niveau des réseaux, voiries et espaces publics, conformément à la politique des centres-villes et du renouvellement urbain dont les grandes orientations ont été approuvées en Conseil de Communauté le 23 juillet 1999, et confirmées par la délibération du 25 mars 2005 (plan d'urgence pour l'habitat et la politique de la ville).

Afin de déterminer la répartition du financement des équipements communautaires d'intérêt général, il convient d'ajouter aux 4 234 826 € TTC correspondants aux travaux, la part relative à l'étude de maîtrise d'œuvre sur les équipements publics d'intérêt général, soit 163 552 € TTC. Le financement de ces équipements publics d'intérêt général sera assuré :

- pour 70%, soit 3 078 865 € TTC par le budget consacré aux opérations d'aménagement,
- pour 30%, soit 1 319 513 € TTC par les crédits relatifs aux voies de desserte.

L'investissement communautaire s'élève donc à 4 566 706 € TTC pour les équipements d'intérêt général auxquels il faut rajouter le montant de la participation communautaire au titre de l'aide au logement social et à la restructuration urbaine de l'ordre de 6 616 921 € TTC.

La Communauté urbaine reçoit des recettes de cession des réserves foncières communautaires à l'aménageur de l'ordre de 1 945 100 € TTC, ainsi qu'une participation de l'aménageur à l'étude de maîtrise d'œuvre sur les équipements publics de l'ordre de 90 000 € TTC. L'effort net pour notre Etablissement s'élève donc à 9 148 527 € TTC.

Ces crédits seront mobilisés selon l'échéancier prévisionnel suivant :

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Participation à l'équilibre du bilan aménageur	600000	320000	2600000	610000	2100000	32000	285000	69921	6616921
Participation aux EPIG			474932	1703994	2055900				4234826
Mission de conception et de coordination de l'aménagement des espaces publics	59800	59800	26791	26791	26790	26790	26790		253552
fonds de concours à la Ville pour l'éclairage des EPIG			16900	16900	16900				50700
Prise en charge des espaces verts et du mobilier urbain sur l'av. du GDG					27628				27628
TOTAL	659 800	379 800	3 118 623	2 357 685	4 227 218	58 790	311 790	69 921	11 183 627

Les participations seront imputées sur les crédits des opérations d'aménagement et sur les crédits des voies de desserte correspondant à la ZAC centre ville de Blanquefort et tels qu'ils sont arbitrés dans le futur PPI.

IV-2. Le bilan consolidé pour la ville

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)		-	-	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	1 650 701	-	1 650 701
SOUS TOTAL D1'	-	-	-	SOUS TOTAL R1'	1 650 701	-	1 650 701
Au titre des équipements communaux							
Equipement sous MOA de la Commune - acquisitions foncières	612 090	119 970	732 059	Participation de l'aménageur aux équipements communaux réalisés sous MOA de la Commune	14 250	-	14 250
- études - travaux - MOE - SPS	612 090	119 970	732 059	Fonds de concours versé par la CUB pour l'éclairage public	50 700	-	50 700
				Prise en charge des arbres d'alignement et du mobilier de l'av du GDG	23 100	4 528	27 628
SOUS TOTAL D2'	612 090	119 970	732 059	SOUS TOTAL R2'	88 050	4 528	92 578
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	612 090	119 970	732 059	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	1 738 751	4 528	1 743 279
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : D3'-R3' : 1 011 220,00 € TTC							

En ce qui concerne l'investissement de la Ville concourant à la réalisation du projet urbain dans le cadre des équipements publics sous sa maîtrise d'ouvrage et dans le cadre de son champ de compétence, il s'élève à 732 059 € TTC, auxquels il faut retrancher la participation de l'aménageur aux équipements communaux réalisés (14 250 € TTC) et le fonds de concours versé par la CUB pour l'éclairage public (50 700 € TTC) et la pose des arbres d'alignement et du mobilier urbain (27 628 € TTC) sur l'avenue du Général de Gaulle, en application de la délibération communautaire du 5 avril 2005.

Dans le cadre du projet urbain, la Ville mobilisera des financements propres pour compléter les aménagements d'espaces publics programmés dans ce dossier de ZAC, à savoir :

- l'acquisition de foncier comme la parcelle de la ferme « Ornon » pour préserver le caractère naturel de ce secteur
- la construction d'équipement public en cours de réflexion
- l'aménagement de cheminement doux complémentaire.

La Ville perçoit également des recettes de cession de ses réserves foncières à l'aménageur pour un montant de l'ordre de 1 650 701 € TTC.

V. Régime des taxes et participations d'urbanisme

L'opération supportant une partie du coût des réseaux publics d'assainissement sur lesquels seront raccordées les constructions attendues dans la ZAC, elle est donc exonérée de la Participation au Raccordement à l'Egout (PRE).

D'autre part, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC sont exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement (TLE).

VI – La maîtrise foncière

S'agissant d'une ZAC à maîtrise foncière partielle, et afin de mener à bien cette opération, la déclaration d'utilité publique est requise pour les acquisitions nécessaires à sa réalisation, dans la mesure où la DUP ne porte pas sur toutes les parcelles privées de la ZAC.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

APPROUVER :

- Le dossier de réalisation de la ZAC centre ville de Blanquefort, conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le périmètre opérationnel de la ZAC.

DECIDER :

- De donner quitus à BMA pour la coordination des études et la constitution des dossiers de création de ZAC, de réalisation de la ZAC et d'enquêtes publiques.
- Que la réalisation de la ZAC sera confiée par concession, à un aménageur après publicité préalable et mise en concurrence,
- Que les constructions à édifier seront exonérées de la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) et de la Taxe Locale d'Equipement (TLE), l'aménageur prenant à sa charge au minimum les équipements visés à l'article 1585 CI du Code Général des Impôts,
- De mettre en place une convention de participation afin de permettre aux constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur de participer au coût des équipements publics

AUTORISER Monsieur le Président :

- A requérir de Monsieur le Préfet du Département de la Gironde la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au bénéfice de la Communauté Urbaine de Bordeaux ou de son concessionnaire, pour réaliser les acquisitions foncières nécessaires au projet,
- A faire éventuellement assurer la défense des intérêts de la CUB devant la juridiction compétente,
- A solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées,
- A signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative et à procéder aux formalités de publicité prévues à l'article R 311-5 du Code de l'Urbanisme.

PREVOIR :

Les crédits nécessaires à la réalisation de cette opération soit 11 183 627 €TTC tels qu'évalués dans le PPI 2008-2012 et se décomposant comme suit :

- Participation communautaire à l'équilibre du bilan aménageur ressortant des modalités prévisionnelles de financement de l'opération, à hauteur de 6 616 921 €, échelonnée dans le temps.

- Financement des équipements publics d'intérêt général, à hauteur de 4 566 706 € TTC pour les travaux d'équipements publics d'intérêt général dont un fonds de concours pour l'éclairage et prise en charge des espaces verts et du mobilier urbain de l'avenue du Général de Gaulle, à hauteur de 78 328 € TTC.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 21 décembre 2007,

Pour expédition conforme,
pour le Président
par délégation,
le Vice -Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
15 JANVIER 2008**

PUBLIÉ LE : 15 JANVIER 2008

M. SERGE LAMAISON