

COMMUNAUTE URBAINE
DE

BORDEAUX

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE

SEANCE PUBLIQUE DU VENDREDI 22 DÉCEMBRE 2006 A 09 H 30

(Convocation du 11 Décembre 2006)

Aujourd'hui vendredi vingt deux décembre deux mille six 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 Alain Rousset, Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

ETAIENT PRESENTS :

M. ROUSSET Alain, 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 FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, 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. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MAMERE Noël, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme CARTRON Françoise à M. PIERRE Maurice (à cpter de 11 h 00)
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain (à cpter de 12 h 30)
M. DAVID Alain à M. GRANET Michel (à cpter de 11 h 00)
Mme FAYET Véronique à M. CAZABONNE Didier (jusqu'à 10 h 25)
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques
M. SOUBIRAN Claude à M. SIMON Patrick
M. ANZIANI Alain à M. SAINTE-MARIE Michel
M. BANAYAN Alexis à M. MANSENCAL Alain
M. BANNEL Jean-Didier à Mme BRACQ Mireille (jusqu'à 10 h 30)
Mme BRUNET Françoise à M. BELLOC Alain (jusqu'à 10 h 25)
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert
M. CANOVAS Bruno à Mme CARLE DE LA FAILLE M. Claude (jusqu'à 12 h 15)
M. CASTEX Régis à M. CASTEL Lucien
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme. PUJO Colette
M. CAZENAVE Charles à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis
M. FAYET Guy à M. POIGNONEC Michel
M. FERILLOT Michel à BAUDRY Claude (jusqu'à 10 h 00)
M. GUILLEMOTEAU Patrick à Mme DUMONT Dominique (jusqu'à 11 h 15)
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. MILLET Thierry à M. NEUVILLE Michel (à cpter de 12 h 45)
Mme PARCELIER Muriel à M. MERCHERZ Jean (à cpter de 11 h 05)
M. PONS Henri à Mme. DARCHE Michelle
M. QUANCARD Joël à M. REBIERE André (à cpter de 12 h 45)
M. REBIERE André à M. FAVROUL J. Pierre (à cpter de 12 h 10)
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques
M. TAVART Jean-Michel à M. HOURCQ Robert
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (à cpter de 11 h 15)

LA SÉANCE EST OUVERTE

POLE AMENAGEMENT URBAIN ET HABITAT
Direction Développement Opérationnel et Aménagement

DELIBERATION DU CONSEIL
SEANCE DU 22 décembre 2006

N° 2006/0923

<p>AMBARES ET LAGRAVE - ZAC Centre Ville - Approbation du dossier de réalisation - Convention de participation - Approbations - Décisions - Autorisations - Prévisions</p>

Monsieur HERITIE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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 avec un effort plus particulièrement appuyé sur la politique de l'habitat et notamment sur la production de logements sociaux, qui s'est traduit par l'adoption du Plan d'urgence pour le logement approuvé par la délibération du 25 mars 2005. Adoptant une politique volontariste, ce Plan d'urgence place la CUB en position de chef de file de la politique de l'habitat, avec notamment des objectifs très ambitieux pour rattraper le retard pris en matière de réalisation de logements sociaux.

Dans le cadre de la politique des centres-villes et du renouvellement urbain dont les grandes orientations ont été approuvées en Conseil de Communauté le 23 juillet 1999, la Communauté Urbaine de Bordeaux en partenariat avec la Ville d'Ambarès et Lagrave ont lancé une réflexion sur le réaménagement du centre-ville de cette commune. Par délibération du 14 octobre 2005, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Centre Ville d'Ambarès et Lagrave. Cette opération d'aménagement permettra de développer 386 logements dont 48 % de logements conventionnés (dont 31% de PLUS/PLAI et 17% de PLS, ce qui correspond aux objectifs communautaires énoncés dans le cadre du Plan d'urgence pour le logement). L'approbation de la ZAC faisant l'objet d'une procédure dissociée, il convient aujourd'hui d'approuver le dossier de réalisation.

I – Les objectifs du projet urbain

Les objectifs principaux de cette opération d'aménagement résident dans la construction de logements afin de répondre aux objectifs du PLH et du Plan d'Urgence en faveur du logement et la confortation du

rôle du centre-ville d'Ambarès et Lagrave sur plusieurs secteurs stratégiques. Ainsi, la ZAC est multisites : elle s'étend sur trois sites stratégiques représentant un potentiel foncier important, et situés à proximité immédiate du centre-ville :

- Le site A du centre-ville comprend trois secteurs :
 - le secteur A dit Quartier du Parc d'une superficie d'environ 12 hectares,
 - le secteur D dit Quartier du Parc Kelheim d'une superficie d'environ 1,8 hectare,
 - le secteur E dit Entrée de ville d'une superficie d'environ 3,5 hectares ;
- le site B dit du Quartier de la Mouline d'environ 5,2 hectares,
- le site C dit du Quartier du Clos d'environ 1,8 hectare.

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- développer sur les différents sites, une offre nouvelle de logements sous forme diversifiée, (locative conventionnée sociale et intermédiaire, accession sociale, accession libre),
- promouvoir des formes urbaines économes d'espace et s'inscrivant dans le contexte des constructions voisines,
- créer des liaisons fonctionnelles nouvelles entre les nouveaux quartiers d'habitat et les pôles d'animation et de services publics ou privés, en s'appuyant notamment sur la création d'un réseau de liaisons douces destinées aux piétons et aux cyclistes,
- valoriser le « plateau central » de services et d'équipements de la commune en poursuivant le travail engagé de valorisation des espaces publics (axe Coty/Faulat, Place de la Mairie, Place de la République, Place de la Poste),
- consolider et développer un pôle commercial autour de la Place de la République,
- recomposer l'entrée de ville par l'aménagement des espaces publics et la maîtrise des formes urbaines qui l'accompagnent (recomposition des tracés de l'avenue Pierre Mendès-France et de l'avenue Claude Taudin et création d'une place piétonne),
- organiser la reconquête de la vallée du Gua (qui sera à terme réaménagée en parc urbain) par l'ouverture du centre-ville sur cet espace naturel au moyen d'espaces publics paysagés.

La Communauté urbaine a, par délibération n° 2003/0219 du 28 mars 2003, décidé de confier à Aquitanis le pilotage et la coordination du programme d'études de définition, ainsi que la mise au point des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, ceci par l'intermédiaire d'une convention de mandat.

Les études menées par Aquitanis, les architectes L. Fagart, E. Parin, F.Champiot, et le paysagiste H. Gastel, ont permis de privilégier un parti d'aménagement tenant compte des potentialités de chacun des sites, de leur localisation, de leur environnement et de leurs caractéristiques paysagères et urbaines.

Site A.

Le secteur A dit Quartier du Parc situé entre le quartier central (axe Coty-Faulat) et le futur parc du Gua recevra des programmes de logements diversifiés avec en rez-de-chaussée d'immeubles une surface commerciale et de services.

Le secteur D dit Quartier du Parc Kelheim desservi par l'avenue Pierre Mendès-France et par l'avenue Edouard Herriot, accueillera des petits immeubles résidentiels ménageant des transparences visuelles vers le cœur de l'îlot planté.

Le secteur E dit Entrée de ville favorisera la recomposition des espaces publics notamment l'aménagement de la place de la République. Autour de la place, un programme de commerces se développera avec notamment l'extension du supermarché existant. Cette fonction commerciale est indispensable pour la redynamisation du centre - ville.

Site B.

Le secteur B dit Quartier de la Mouline, situé dans le prolongement de la rue des Albatros et surplombant la vallée du Gua, proposera principalement des maisons individuelles et sera ponctué de petits immeubles résidentiels.

Site C.

Le secteur C dit Quartier du Clos, desservi par l'avenue Pierre Mendès France, offrira des maisons de ville groupées.

II - Le contenu du projet urbain

II-1. Le programme global des constructions

Le programme prévisionnel des constructions au stade du dossier de réalisation s'établit au total à 38 161 m² de SHON dont 36 012m² SHON logement soit 386 logements répartis de la manière suivante :

- 120 logements PLUS et PLAI (soit 31%)
- 91 logements locatifs conventionnés (17% en PLS et 6,5% en accession aidée, soit 23,5%)
- 175 logements en accession libre (soit 45,5%).

Cette offre nouvelle en logements permettra de répondre au déficit de logements conventionnés observé sur la commune.

D'autre part, le programme global de construction prévoit la réalisation de 2 149 m² de SHON dédiés aux activités commerciales.

II-2. Le programme des équipements publics

La ZAC Centre-ville d'Ambarès et Lagrave développe un problème ambitieux d'aménagement des espaces publics et d'équipements publics de qualité.

L'objectif majeur est d'affirmer le centre-ville. Ceci se traduit par un déploiement des fonctions d'animation urbaine autour de la réalisation d'un axe central structurant. Cet axe, formé d'un enchaînement d'espaces publics, est destiné à mettre en synergie les divers îlots aujourd'hui enclavés et déconnectés les uns des autres : village-rue, rives du Gua, pôle d'équipements publics...

Sur le secteur A, la composition des îlots s'organise autour de deux grandes liaisons urbaines entre le centre-ville et le futur parc :

- au droit de la Mairie, par l'aménagement d'une esplanade ménageant des places de stationnement public et des espaces piétonniers,
- au droit de la bibliothèque, par l'aménagement d'un jardin ouvert au public et traversé par des liaisons cyclables.

Un cheminement piéton parallèle à l'avenue du Gua permet d'assurer la liaison entre les nouveaux îlots de la ZAC. La création de liaisons fonctionnelles inter-quartiers est ainsi valorisée.

Le site initial du secteur B présentait des contraintes d'urbanisation particulières. La réalisation de la ZAC permet de viabiliser ce secteur, grâce à la création d'un bassin de retenue. L'aménagement de ce secteur comporte une dimension paysagère notable, traitée par la création de cheminements piétons paysagés d'une part, et par la préservation des espaces remarquables existants en créant un cœur d'îlot abondamment planté.

Les enjeux du secteur E concernent plus particulièrement la recomposition d'espaces publics. Ils visent à valoriser l'entrée du centre bourg, à aménager la Place de la République qui assure la double fonction de lieu de stationnement et de lieu d'accueil de manifestations exceptionnelles (marché...) tout en garantissant au quotidien, un espace public de convivialité destiné aux usagers du centre ville.

Dans le cadre de l'accompagnement de la ZAC et de l'arrivée de nouvelles populations, il est envisagé la création d'un nouveau groupe scolaire, qui sera situé hors du périmètre de ZAC. Les besoins nouveaux générés par la ZAC sont estimés à cinq classes.

Par ailleurs, la Communauté Urbaine a procédé à la sécurisation et au réaménagement de l'avenue Faulat qui constitue une des principales entrées de ville d'Ambarès. En outre, dans le cadre des enveloppes des voies de desserte, la CUB investit près de 600 000 € dans la commune.

II-3. Une démarche de développement durable

La Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville d'Ambarès et Lagrave souhaitent inscrire la ZAC dans une démarche de développement durable et de qualité environnementale.

Cette démarche s'illustre par la prise en compte des enjeux environnementaux dans la réalisation des espaces publics, mais aussi des constructions privées. Il sera ainsi exigé une certification à caractère environnemental pour les futurs bâtiments reposant sur le respect d'un référentiel pour la qualité environnementale dans la construction de logements. Son niveau d'exigence sera fixé en concertation avec la Mairie de d'Ambarès et Lagrave préalablement à chaque consultation de promoteurs/constructeurs.

La volonté de développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile se concrétise notamment par la réalisation de cheminements piétons agréables et sûrs.

En outre, ce projet urbain d'ensemble prévoit une valorisation à terme du site naturel du vallon du Gua, qui devrait être aménagé (hors ZAC) en parc public urbain par la Ville. Ce site naturel de grande ampleur, couvre 35 hectares. Une partie significative a d'ores et déjà été acquise par la Ville. Ce parc public constituera un lieu de référence et sera un symbole de qualité de vie qui viendra compléter la gamme de « services » offerts par le centre-ville. L'organisation bâtie du secteur A de la ZAC a pris en compte la perspective de réalisation de ce parc urbain, en privilégiant une trame urbaine perpendiculaire à l'avenue du Gua, largement ouverte sur le futur parc.

III - Bilan financier prévisionnel de l'opération

III-1. Les dépenses d'aménagement

DEPENSES	€HT	€TTC
1- Acquisitions foncières et frais d'acquisition	6 652 026	6 820 267
1-1. Acquisitions foncières	5 607 735	5 607 735
1-2. Frais	235 911	245 710
1-3. Libération des terrains	808 380	966 822
2 - Frais d'aménagement	3 917 618	4 685 471
2-1. Travaux et aléas	3 134 057	3 748 332
2-2. Honoraires	683 561	817 538
2-3. Autres frais	100 000	119 600
3 - Frais de Communication	53 000	63 388
4 - Honoraires concession	900 460	1 076 950
5 - Frais financiers	577 665	577 665
6 - Impôts et taxes	-	-
7 - TVA encaissée/reversée	-	846 489
8 - Frais divers	30 200	36 119
9 – Participation aux équipements publics	743 099	743 099
9-1. VRD sous maîtrise d'ouvrage CUB	615 828	615 828
9-2. Sous maîtrise d'ouvrage Ville :		
9-2-1. groupe scolaire (5 classes)	2 000 000	2 000 000
9-2-2 VRD sous maîtrise d'ouvrage Ville	127 271	127 271
TOTAL	14 874 067	16 849 449

III-2. Les recettes attendues

- *Les recettes de cession :*

Compte tenu du programme de construction, du niveau du marché sur la commune d'Ambarès et Lagrave et des caractéristiques du site, les recettes prévisionnelles de cession peuvent être arrêtées aux montants suivants :

- 1 266 700 € HT (1 336 369 € TTC) pour les logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI, soit 10 160 m² SHON à 131,53 € TTC/m² en moyenne ;
- 1 641 600 € HT (1 731 888 € TTC) pour les logements conventionnés intermédiaires (PLS) et logements en accession aidée, soit 9 120 m² SHON à 189,90 € TTC/m² en moyenne ;
- 3 150 000 € HT (3 767 400 € TTC) pour les logements en accession libre, soit 12 560 m² SHON à 299,95 € TTC/m² en moyenne ;

- 72 000 € HT (75 960 € TTC) pour les commerces et services, soit 720 m² SHON à 105,50 € TTC/m² en moyenne ;
- 1 495 723 € HT (1 788 884 € TTC) de reventes de foncier à la CUB, à la Ville et à des riverains, soit 9 478 m² de terrains à 157,81 € HT/m² en moyenne.

Les recettes totales de cession peuvent aussi être évaluées à 7 626 023 € HT (8 700 501 € TTC).

- *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.

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 édifée 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, soumise à l'approbation du Conseil, sera conclue entre la Communauté Urbaine 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 est estimée à 305 569 € HT (non assujettis à TVA). Elle porte sur 5601 m² SHON et s'élève à 55 €/m² SHON en moyenne. Un coefficient est appliqué selon la nature de chaque construction de la manière suivante :

- 255 554 € HT pour les constructions à usage d'habitation, soit 4 172m² SHON à 61,25 €/m², arrondi à 61 €
- 50 015 € HT pour les constructions à usage d'activités (commerces et services), soit 1 429 m² SHON à 35 €/m².

- *La participation à l'équilibre :*

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 au titre de la restructuration et du renforcement du Centre Ville d'Ambarès et Lagrave et au titre du logement conventionné répondant aux objectifs du PLH.

La participation à l'équilibre versée par notre établissement au bilan de la ZAC Centre Ville d'Ambarès et Lagrave s'élève à 6 942 475 € HT (7 843 379 € TTC).

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

- une participation à l'aménageur pour la part d'intérêt général de certains équipements publics de la ZAC pour un montant de 1 087 578 € TTC (soit 13.9 % de la participation à l'équilibre).
- Pour l'extension du groupe scolaire, nécessitée par l'apport de population de la ZAC, d'un montant de 2 000 000 € HT conformément à la délibération du Conseil de Communauté du 21 juillet 2006 relative à l'intervention de la CUB en matière d'équipements scolaires (soit 25.5 % de la participation à l'équilibre),

- en faveur du logement aidé (PLUS, PLAI, PLS et accession aidée) estimé à 1 272 854 € TTC (soit 16.2% de la participation à l'équilibre). Cette somme est obtenue en appliquant à la SHON des logements conventionnés l'écart entre la moyenne des prix de cession des logements en accession libre et le prix moyen de commercialisation du logement PLUS et du logement PLS et de l'accession aidée et en déduisant la participation pour le groupe scolaire et les VRD. Cet écart correspond aux recettes qui auraient pu être obtenues en l'absence d'aide au logement de type conventionné.
- en faveur de la restructuration urbaine estimée à 3 482 947€ TTC (soit 44.4 % de la participation à l'équilibre). Cette somme est obtenue en retranchant au montant de la participation à l'équilibre l'effort en faveur du logement conventionné et en faveur de la centralité.

III-3. Participation aux équipements publics d'intérêt général.

- ♦ *Participation de la CUB aux équipements publics d'intérêt général.*

La CUB va réaliser sous sa propre maîtrise d'ouvrage 4 311 564 € TTC d'investissements dédiés à la réalisation d'espaces publics et de voiries d'intérêt général. Il s'agit par exemple de la voie du Gûa qui borde le site A et qui constitue un axe de délestage du centre-ville d'Ambarès prévu en emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme.

Notre organisme versera un fonds de concours à la Ville d'un montant de 327 255 € non assujettis à TVA correspondant à 50% du coût de l'éclairage public et ce, conformément à la délibération communautaire du 27 mai 2005.

De plus, la CUB va verser une participation à l'aménageur pour la part d'intérêt général de certains équipements publics de la ZAC (liaisons inter-quartiers traversant les îlots de la ZAC, comme par exemple la voie nouvelle qui reliera à terme la rue Edmont Faulat à la future avenue du Gûa). Cette participation représente 1 087 578 € TTC.

Au total, le montant des investissements communautaires pour les équipements d'intérêt général est ainsi évalué à 5 726 397€ TTC, auxquels il convient de retrancher la participation de l'aménageur pour la réalisation des espaces publics du secteur, représentant 615 828€ soit un solde à la charge de la CUB de 5 110 569€ TTC.

- ♦ *Participation de la Ville aux équipements publics d'intérêt général.*

En ce qui concerne l'effort de la Ville pour cette opération dans le cadre des équipements publics sous sa maîtrise d'ouvrage et dans le cadre de son champ de compétence, il s'élève à 1 204 812€ TTC (1 659 338€ TTC auxquels viennent se déduire, 327 255€ TTC de fonds de concours de la CUB pour l'éclairage public et 127 271€ TTC de participation de l'aménageur).

La Ville d'Ambarès réalise en effet dans le cadre de cette ZAC sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux relatifs à l'esplanade de la Mairie, au parc de la bibliothèque, aux cheminements piétons et à la place de la république.

En outre, la Ville restructure l'ancien cinéma Évasion et l'auditorium de musique afin de créer un pôle culturel à la dimension de l'ensemble de la presqu'île.

Elle s'engage également dans l'aménagement à moyen terme du parc du Gua.

L'ensemble de ces équipements 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 la vocation de ces derniers de desserte exclusive des futurs îlots ou d'intégration dans un maillage viaire plus large. Chaque collectivité intervient en fonction des coûts réels estimés selon sa compétence soit en maîtrise d'ouvrage soit par le versement d'un fond de concours.

DESIGNATION DE L'EQUIPEMENT	MONTANT	MAITRISE D'OUVRAGE	PRISE EN CHARGE FINANCIERE		
Secteur A	€TTC		CUB	Ville	Aménageur
<i>1. Equipements propres</i>					
	2 000 000	Ville			100%
Groupe scolaire					
Voie n°2	337 723	Aménageur			100%
Square n°5	508 444	Aménageur			100%
Voie piétonne n°7.1	280 317	Aménageur			100%
Réfection trottoirs avenue Europe n°11	103 642	Aménageur			100%
Postes de transformateur	154 463	Aménageur			100%
<i>2. Équipements d'intérêt général</i>					
Esplanade de la Mairie-espace central n°4	412 613	Ville		100%	
Parc de la bibliothèque n°8	243 241	Ville		100%	
Avenue du Gua - voie n°1+carrefour n°12	1 541 178	CUB/Ville	94,5%	5,5%	
Place de la Poste n°10	591 119	CUB/Ville	98,5%	1,5%	
Parc biblio.-circulations piéton/cycliste n° 7.2	542 949	Aménageur	39,0%		61,0%
Esplanade de la Mairie-allées périph. n°3	888 454	Aménageur	43,4%		56,6%
Voie nouvelle n°6	529 344	Aménageur	43,7%		56,3%
Secteur B	€TTC		CUB	Ville	Aménageur
<i>1. Equipements propres</i>					
Prolong. rue des poètes - voie et placette n°3.2	230 053	Aménageur			100%
Prolongement rue des poètes - voie n°3.3	226 257	Aménageur			100%
Piste cyclable n°4	104 345	Aménageur			100%
Bassin de retenue	85 396	Aménageur			100%
Poste de transformateur	51 488	Aménageur			100%
<i>2. Équipements d'intérêt général</i>					
Réaménagement rue des poètes n°5	188 328	Aménageur	40,5%		59,5%
Chemin piéton n°3.1	265 639	Ville		66,9%	33,1%
Chemin piéton - création chemin - n° 6	92 016	Ville		100%	
Rue j cabannes n°2	236 001	CUB/Ville	94,4%	5,6%	
Secteur C	€TTC		CUB	Ville	Aménageur
<i>1. Equipements propres</i>					
Poste de transformateur	51 488	Aménageur			100%
autres réseaux	51 488	Aménageur			100%
<i>2. Équipements d'intérêt général</i>					
Prolongement de l'impasse Lalanne n°1	456 255	Aménageur	40%		60%
Secteurs D et E	€TTC		CUB	Ville	Aménageur
<i>1. Equipements propres</i>					
Postes de transformateur	102 976	Aménageur			100,0%
<i>2. Équipements d'intérêt général</i>					
Virage rue Taudin/Coty - réfection n°10	26 376	CUB/Ville	99,3%	0,7%	
Rue J. Moulin - redéfinition voie - n° 3	611 970	CUB/Ville	96,3%	3,7%	
Avenue Taudin - réaménagement - n°2	461 843	CUB/Ville	92,9%	7,1%	
Rue Coty - réfection n° 9a	120 986	CUB/Ville	92,1%	7,9%	
Avenue Mendès-France -carrefour - n°1b	378 319	CUB/Ville	91,2%	8,8%	
Place de la République-voie nouvelle n°7	153 169	CUB/Ville	90,6%	9,4%	
Rue J. Moulin - Place nouvelle - n°5	471 569	CUB/Ville	15,7%	0,7%	83,6%
Espace public n°4(pk+trottoir E3)	312 109	CUB/Ville	15,0%	1,4%	83,6%
Place de la République-place centrale - n° 6	52 753	Ville		100%	

III-4. Régime des taxes et participations

L'opération supportant une partie du coût des réseaux publics d'assainissement sur lesquels seront raccordées les constructions attendues dans la ZAC, cette opération sera 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).

III-5. Le bilan consolidé de l'opération d'aménagement

DEPENSES	€HT	€TTC	RECETTES	€HT	€TTC
AMENAGEUR					
1- Acquisitions foncières et frais d'acquisition	6 652 026	6 820 267	1- Cessions	7 626 023	8 700 501
1.1- Acquisitions foncières	5 607 735*	5 607 735*	1-1. Logements sociaux (PLUS) 10 160 m ² SHON à 131,88 € TTC/m ²	1 266 700	1 336 369
1.2- Frais	235 911	245 710	1-2. Logements intermédiaires (PLS) 9 120 m ² SHON à 189.90 €TTC/m ²	1 641 600	1 731 888
1.3- Libération des terrains	808 380	966 822	1-3. Accession libre : 12 560 m ² SHON à 299.95 €TTC/m ²	3 150 000	3 767 400
2 - Frais d'aménagement	3 917 618	4 685 471	1-4. Commerces et services : 720 m ² SHON 105.5 €TTC/m ²	72 000	75 960
2.1.-Travaux et aléas	3 134 057	3 748 332	1-5. Cessions diverses	1 495 723	1 788 884
2.2.-Honoraires	683 561	817 538	2- Participation constructeurs	305 569	305 569
2.3.- Autres frais	100 000	119 600	3- Participation CUB	6 942 475	7 843 379
3 - Frais de Communication	53 000	63 388	3.1. participation aux équipements**	966 053	1 087 578
4 - Honoraires concession	900 460	1 076 950	3.2. participation à l'équilibre 3.2.1 participation au groupe scolaire	5 976 423	6 755 801
5- Frais financiers	577 665	577 665	3.2.2.. participation en faveur du logement aidé	2 000 000	2 000 000
6 - Impôts et taxes	0	0	3.2.3. participation à la restructuration urbaine	1 064 260	1 272 854
7 - TVA encaissée/reversée	0	846 489		2 912 163	3 482 947
8 - Frais divers	30 200	36 119			
9 - Participation aux équipements publics.	2 743 099	2 743 099			
9.1 –VRD sous maîtrise d'ouvrage CUB	615 828	615 828			
9.2 – Sous maîtrise d'ouvrage Ville	2 127 271	2 127 271			
9.2.1 – VRD	127 271	127 271			
9.2.2 – Groupe scolaire	2 000 000	2 000 000			
SOUS TOTAL AMENAGEUR	14 874 067	16 849 449		14 874 067	16 849 449
CUB					
Équipements publics d'intérêt général	4 915 986	5 726 397	Participation de l'aménageur aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage CUB	615 828	615 828
1. VRD (foncier et travaux)	3 622 678	4 311 564	Solde du financement à la charge de la CUB	4 300 158	5 110 569
2. Fonds de concours à la Ville au titre de l'éclairage public.	327 255	327 255			
3. Participations à l'aménageur au titre des VRD	966 053	1 087 578			
SOUS TOTAL CUB	4 915 986	5 726 397		4 915 986	5 726 397
VILLE					
Équipements publics d'intérêt général	1 424 726	1 659 339	Participation de l'aménageur aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage Ville	127 271	127 271
1. VRD sous maîtrise d'ouvrage Ville	1 424 726	1 659 339	Fond de concours de la CUB au titre de l'éclairage public	327 255	327 255
				970 200	1 204 812

			Solde de financement à la charge de la Ville		
SOUS TOTAL VILLE	1 424 726	1 659 338		1 424 726	1 659 338
TOTAL BILAN CONSOLIDE	21 214 779	24 235 184		21 214 779	24 235 184

* Pour les acquisitions foncières, la participation au groupe scolaire et le fonds de concours à la Ville, aucune TVA ne s'applique, le montant Hors Taxe est égal au montant Toutes Taxes Comprises.

** Participations aux équipements réalisés par l'aménageur mais présentant un degré d'intérêt général.

Il en résulte donc que l'effort de la CUB se décline comme suit :

- 6 755 801€ TTC au titre de la participation à l'équilibre de la ZAC,
- 1 087 548€ TTC au titre de la participation aux équipements réalisés par l'aménageur mais présentant une part d'intérêt général,
- 4 311 564€ TTC au titre des équipements d'intérêt général sous maîtrise d'ouvrage CUB,
- 327 255€ TTC au titre du fonds de concours versé à la Ville pour l'éclairage public.

L'investissement communautaire s'élève donc à 12 482 198€ auquel il faut retrancher la participation reçue de l'aménageur correspondant à la part de la ZAC dans les équipements publics d'intérêt général sous maîtrise d'ouvrage CUB, soit 615 828€ non assujettis à TVA.

L'effort net pour notre Etablissement s'élève donc à 11 866 370€ TTC.

Le plan de financement prévisionnel de l'opération s'étend de 2006 à 2014.

• Coûts de revient de la ZAC

Coûts de revient	en €HT	en €TTC
- par m ² de SHON	389,8	441,5
- par logement	36 363,9	41 193,2

IV – La maîtrise foncière

La réalisation du projet nécessite une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de garantir la maîtrise foncière des parcelles indispensables à l'opération d'aménagement, le cas échéant par voie d'expropriation.

V – Le Mode de réalisation

La réalisation de la ZAC sera confiée à un aménageur suite à l'engagement d'une procédure de mise en concurrence en vue de conclure une concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, si tel est votre avis, il convient désormais d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC centre ville d'Ambarès et Lagrave, cette commune s'étant prononcée favorablement sur la gestion future des équipements relevant de sa compétence.

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 d'Ambarès et Lagrave, et le programme des équipements publics,

DECIDER :

- 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'Équipement (TLE), l'aménageur prenant à sa charge au minimum les équipements visés à l'article 1585 CI du Code Général des Impôts,
- de fixer le montant de la participation pour les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrains auprès de l'aménageur à 60 €/m² SHON en moyenne et d'appliquer un coefficient selon la nature des constructions.

AUTORISER Monsieur le Président,

- à lancer la consultation d'aménageurs
- à faire éventuellement assurer la défense des intérêts de la CUB devant la juridiction compétente,
- à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées,
- à signer les conventions de participation à intervenir (dont le modèle est annexé à la présente) entre la CUB et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur de la ZAC en application de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme,
- à 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 l'équilibre de l'opération et à la réalisation des équipements publics d'intérêt général tels que programmés dans le cadre du PPI 2007-2011 :

Bilan aménageur :

- de **6 755 801 € TTC** pour la participation à l'équilibre du bilan, imputée sur les crédits ouverts pour l'opération au chapitre 204 - article 2042 - fonction 8220 - CRB D710 - programme HB 15.

Financement des équipements publics d'intérêt général, à hauteur :

- de **4 311 564 € TTC** pour les travaux de voirie d'intérêt général, sous maîtrise d'ouvrage de la CUB, imputés :
 - pour 70 % sur les crédits ouverts pour l'opération : chapitres 21 et 23 – articles 2111 – 2115 et 2315 - fonction 8220 - CRB D710 - programme HB 15 ;
 - pour 30 % sur les crédits ouverts sur l'enveloppe communale de voirie d'Ambarés : chapitres 21 et 23 – articles 2111 – 2115 et 2315 - fonction 8220 – CRB O100 – programme VB00304
- de **327 255 € TTC** pour le fonds de concours versé à la Ville, imputés :
 - pour 70 % sur les crédits ouverts pour l'opération : chapitre 204 – articles 20414 – fonction 8220 - CRB D710 - programme HB 15 ;
 - pour 30 % sur les crédits ouverts sur l'enveloppe communale de voirie d'Ambarés : chapitre 204 – articles 20414 – fonction 8220 - CRB O100 – programme VB00304
- de **1 087 578 € TTC** pour le remboursement à l'aménageur de la part d'intérêt général sur les travaux dont il a assuré la Maîtrise d'ouvrage, imputés :
 - pour 70 % sur les crédits ouverts pour l'opération : chapitre 204 – articles 2042 – - fonction 8220 - CRB D710 - programme HB 15 ;
 - pour 30 % sur les crédits ouverts sur l'enveloppe communale de voirie d'Ambarés : chapitre 204 – articles 2042 - fonction 8220 – CRB O100 – programme VB00304

Ces crédits seront mobilisés selon l'échéancier prévisionnel suivant :

Années	Antérieurs	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Participation à l'équilibre		335 243	1 196 000	2 196 000	2 076 400	952 157	0	6 755 800
Equip. publics	107 955		1 949 664	1 320 843	1 140 939	648 141	538 744	5 726 397
VRD								
- crédits opérations d'aménagement (70%)	107 955		1 364 765	924 590	798 658	453 699	344 734	4 008 478
- crédits env. de desserte (30%)	0		584 899	396 253	342 282	194 442	194 010	1 717 919
TOTAL	107 955	335 243	3 145 664	3 516 843	3 217 339	1 600 298	538 744	12 482 197

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 décembre 2006,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
18 JANVIER 2007**

M. SERGE LAMAISON