BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 23 mars 2018	***N° 2018-163***

Convocation du 16 mars 2018
Aujourd'hui vendredi 23 mars 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Brigitte TERRAZA à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-François EGRON
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Daniel HICKEL
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Arielle PIAZZA à Mme Cécile BARRIERE
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Virginie CALMELS à M. Alain CAZABONNE à partir de 11h35
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCOTTE à partir de 13h25
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA à partir de 12h52
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h05
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h25
Mme Anne BREIZILLON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h07
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 11h00
M. Arnaud DELLU à Mme Michèle FAORO à partir de 11h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 13h40
M. Marik FETOUH à Mme Magali FRONZES à partir de 12h20
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h05
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST à partir de 10h40
Mme Conchita LACUEY à M. Jean TOUZEZAU à partir de 11h35
M. Eric MARTIN à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 23 mars 2018**	***Délibération***
	Direction générale Valorisation du territoire **Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages**	***N° 2018-163***

Gradignan - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-Ville - Dossier de réalisation - Décision - Autorisation

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole et la ville de Gradignan étudient depuis plusieurs années la faisabilité d'une opération d'aménagement sur le centre-ville de la commune de Gradignan, dans le cadre d'une démarche plus globale de restructuration du centre-ville comprenant l'arrivée d'un Transport en commun en site propre (TCSP) et le réaménagement des espaces publics emblématiques du centre-ville, projet en cours de réalisation.

Fin 2011, une phase d'études pré opérationnelles avait abouti à la mise en œuvre d'une première concertation sur un projet d'aménagement du centre-ville, clôturée le 24 octobre 2011.

En 2012, La Société publique locale (SPL) « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux » (devenue la Fabrique de Bordeaux Métropole), créée en 2011 aux fins d'accompagner la Communauté urbaine de Bordeaux (ultérieurement devenue Bordeaux Métropole) et ses communes membres dans la réalisation d'opérations d'aménagement, a été missionnée pour réétudier les équilibres économiques de l'opération et piloter la réalisation des études pré opérationnelles.

Compte-tenu de la redéfinition de la stratégie d'intervention sur le secteur du centre-ville de Gradignan, le Conseil communautaire a décidé par délibération n°2014/0652 du Conseil communautaire du 31 octobre 2014 l'organisation d'une nouvelle concertation préalable portant sur les nouveaux objectifs du projet urbain du centre-ville de Gradignan. Le bilan de cette concertation a été tiré par délibération n°2016/634 en date du 21 octobre 2016.

Dans la poursuite opérationnelle du projet, Bordeaux Métropole a délibéré le 7 juillet 2017 pour approuver le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) centre-ville sur la commune de Gradignan (délibération n°2017/477).

L'opération porte sur 30,2 hectares et prévoit la construction d'environ 1 000 logements nouveaux, des commerces de proximité et le renouvellement des équipements publics sur 15 ans.

1. Un projet urbain inscrit dans les politiques et le développement métropolitains

Le projet urbain de Gradignan centre-ville s'inscrit dans l'ensemble des documents réglementaires et permet à la ville de Gradignan de contrôler son développement de manière qualitative et mesurée. En effet, en organisant le développement de la ville sur elle-même, le projet, qui offre des logements diversifiés, renforce les commerces de centre-ville, pérennise les espaces verts qui fondent l'identité locale de Gradignan, s'appuie sur des équipements publics, développe un maillage vert, des liaisons douces et une complémentarité cohérente entre les différents modes de déplacement (prise en compte du futur TCSP), est compatible avec les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan local d'urbanisme PLU 3.1 qui prévoit le développement de la ville vers 28 000 habitants à l'horizon 2030.

- La Zone d'aménagement concerté (ZAC) centre-ville s'inscrit dans une démarche de requalification du centre de Gradignan :
    - les espaces publics emblématiques en cours de réalisation par Bordeaux Métropole,
    - la ZAC et sa programmation sur 15 ans,
    - l'arrivée d'un transport en commune en site propre (TCSP).

Bordeaux Métropole, au travers de sa délibération n°2017/20 du 27 janvier 2017 réaffirme sa volonté de réaliser une liaison Gradignan-Talence-Bordeaux-Cenon sous réserves du résultat de ces nouvelles études opérationnelles.

- Plus spécifiquement, la ZAC de Gradignan centre-ville participe aux objectifs identifiés dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) habitat qui sont :
    - redevenir attractive auprès d'une population aux ressources moyennes en favorisant l'accession abordable,
    - favoriser les logements de taille moyenne dans le parc collectif neuf pour répondre à des besoins familiaux,
    - satisfaire les obligations de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) et développer le parc locatif social.

Pour la période 2016-2021, les objectifs chiffrés de ce POA pour la ville de Gradignan sont ainsi la production de :

- 780 logements neufs, soit une moyenne de 130 logements par an,
- 564 logements conventionnés, soit 94 logements conventionnés par an afin d'atteindre 25% de parc social. Cela représente 72% des objectifs de construction neuve. Pour ne pas nuire aux équilibres de la construction neuve, d'autres solutions sont engagées par la commune, en particulier le conventionnement du parc existant,
- 60 logements abordables, soit une moyenne de 10 logements par an.

En visant la production d'environ 1 000 logements au terme de l'opération, dont 30% de logements locatifs conventionnés et 28% en accession abordable et sociale, le projet participe aux objectifs du POA habitat. Les différentes typologies proposées, maisons individuelles groupées, îlot mixte et immeubles collectifs, vont permettre d'accueillir une population diversifiée en cœur de ville.

- En termes de mobilité à l'échelle du centre-ville et de la commune, le projet de centre-ville, en lien avec la restructuration des espaces publics emblématiques, permettra une meilleure ouverture du centre-ville et facilitera les déplacements au sein de celui-ci. La création de parcs et de liaisons douces permettra aux piétons et cyclistes de se déplacer en sécurité et de manière rapide. La recomposition de l'organisation des équipements publics à l'échelle de la ville et de l'opération offrira aux habitants du sud de la commune une école à proximité, et facilitera les déplacements des écoliers vers les équipements sportifs.

2. Objectifs du projet urbain et le parti d'aménagement

Les objectifs, déjà indiqués dans le dossier de création de ZAC, sont les suivants :

- la volonté de lutter contre l'étalement urbain en redonnant une véritable qualité de vie en centre-ville, en matière d'habitat, de commerces et services, de transports, d'espaces verts, etc. En ce sens, le périmètre de projet est idéalement placé,
- la coordination entre développement urbain et transports collectifs dans un esprit de développement durable des mobilités. Le projet de TCSP justifie de réinterroger les fonctions urbaines et l'intensité d'usages autour de l'axe de transports,
- la nécessité de pérenniser le commerce de centre-ville face aux centres commerciaux périphériques, de compléter le rayonnement du centre-ville dans ses fonctions de loisirs.

Pour répondre aux enjeux métropolitains pré exposés, le projet repose sur des axes forts et spécifiques à ce territoire :

- la mise en valeur de la ville-parc : issus de l'héritage de grands domaines, ces parcs constituent l'identité historique de la commune. Le projet place ainsi le centre-ville au cœur d'un réseau de liaisons douces qui relie ces espaces majeurs, rattachant ainsi le centre-ville aux quartiers nord (Centre communal d'action sociale CCAS, Cité jardin et plus au-delà le campus universitaire via le bois Cotor Laburthe) et sud de Gradignan (Beausoleil). L'opération s'inscrit dans une volonté d'interpénétration de la nature et la ville,
- l'épaississement progressif du centre-ville, d'ouest en est, du parc de l'Ermitage au parc de Laurenzane, en lien avec une future liaison TCSP. Les constructions se développeront dans le respect des formes urbaines existantes selon une variation de morphologies,
- la production de logements de qualité, aux typologies diversifiées, accessibles au plus grand nombre, avec une part importante de logements conventionnés (30% de la programmation) et de logements en accession à prix maitrisé (28% de la programmation) pour répondre aux besoins des ménages modestes et faciliter les parcours résidentiels,
- la restructuration d'équipements majeurs : création d'un groupe scolaire dans le sud de la commune limitant des déplacements vers le centre-ville, la reconstitution de l'offre et la réponse aux nouveaux besoins en centre-ville avec un nouveau groupe scolaire se substituant aux anciennes écoles construites dans les années 50 à 70, un gymnase reconstitué et répondant aux nouveaux besoins au sein d'une plaine des sports proche des écoles,
- le renforcement de l'animation commerciale, culturelle et de loisirs selon différentes temporalités, en tenant compte de l'armature existante et des polarités futures. La création de nouvelles surfaces commerciales de proximité est d'environ 1 500 m² de Surface de plancher (SDP). Cette démarche passe par des compléments programmatiques éventuels ou la requalification du centre commercial Laurenzane qui s'inscrit en complémentarité des actions engagées par Bordeaux Métropole, pour l'apaisement de la circulation automobile et l'aménagement des espaces publics.

L'étude d'impact du dossier de création de ZAC a été réalisée entre octobre 2014 et mai 2016. Elle a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale remis le 28 juillet 2016, jugeant l'étude d'impact conforme aux dispositions réglementaires et de qualité :

- état initial bien documenté,
- identifiant de manière satisfaisante les enjeux environnementaux,
- proposant des mesures suffisantes et proportionnées à ce stade de l'étude.

Des réponses et compléments aux sujets soulevés ont été apportés à l'autorité environnementale en octobre 2016.

Le dossier de création de ZAC, comprenant l'étude d'impact et l'ensemble des études complémentaires a été mis à la disposition du public du 24 novembre au 30 décembre 2016. Le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact a été approuvé le 19 mai 2017 par la délibération n°2017/325 par le Conseil de Bordeaux Métropole.

Le projet est resté stable entre le dossier de création et le dossier de réalisation, il n'a donc pas été nécessaire de modifier l'étude d'impact. Elle sera actualisée dans le cadre de la déclaration d'utilité publique.

3. Projet de programme global des constructions à réaliser

Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC s'inscrit dans les objectifs exprimés dans le POA habitat du PLU 3.1 comme cité précédemment.
Ainsi, ce programme global des constructions prévoit, sur une zone d'environ 30,2 hectares, un total d'environ 94 600 m² de Surface de plancher (SDP), hors équipements publics, dont environ :

- 84 400 m² de logements, soit environ 1 000 logements nouveaux (comprenant la reconstitution des logements démolis – environ 80 logements) dont :
  - 30% de logements locatifs conventionnés, afin de répondre aux besoins identifiés par le Programme d'orientations et d'actions (POA) habitat avec un effort particulier sur la Cité Jardin,
  - 28% de logements en accession à prix maîtrisé (sociale et abordable),
  - 42% de logements libres.
- 10 200 m² de commerces, services ou bureaux, comprenant la reconstitution de l'existant et la création d'équipements privés, pour une création nette d'environ 1 500 m² de commerces de proximité en pied d'immeubles.

Il est proposé que la réalisation de cette programmation s'échelonne sur la durée prévisionnelle de l'opération, soit 15 ans, et s'applique à l'échelle de la ZAC.
Le logement en accession abordable correspondrait à un prix de sortie objectif de 2 500 €TTC /m² de Surface de plancher habitable (SHAB) parking compris (valeur 2018). L'objectif de la ZAC est de limiter la part de défiscalisation immobilière à 25% maximum du logement en accession libre afin de favoriser l'accession pour les propriétaires occupants.
Les différentes typologies proposées, maisons individuelles groupées, îlot mixte et immeubles collectifs, ont vocation à accueillir une population diversifiée en cœur de ville, proche de l'ensemble des services et commerces.

Cette programmation permettrait d'accompagner l'évolution de la commune en la maitrisant et en la suivant qualitativement. Afin de permettre la réalisation de ce programme dans des conditions optimales, l'opération d'aménagement pourrait commencer notamment avec la construction d'un nouveau groupe scolaire.

4. Projet de programme des équipements publics

Il est envisagé, au sein de la ZAC centre-ville de Gradignan, un ambitieux programme d'équipements publics. En effet, pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants et usagers, l'opération prévoit notamment la reconstitution de l'offre existante et une offre complémentaire pour répondre aux besoins des futurs habitants au travers d'un nouveau groupe scolaire en centre-ville, la reconstitution et l'agrandissement d'un gymnase, la restructuration d'équipements de proximité : établissement pour l'animation des jeunes à Gradignan Etablissement public pour l'animation des jeunes à Gradignan (EPAJG), le Bureau information jeunesse (BIJ), …

Au-delà de ces équipements de superstructure, le projet porte également la création de nouveaux parcs publics : le parc linéaire connecté au parc de l'Ermitage (avenue Charles et Emile Lestage) et au bois de Cotor-Laburthe au nord, la plaine des sports à l'entrée de la Cité-Jardin, écrin vert sportif et associatif accueillant également le futur gymnase. Enfin, pour répondre aux nouveaux besoins, il est prévu l'adaptation des réseaux et voies existants (voies de la Cité-Jardin, avenue Lestage, allée des Pins, …) en plus de la création de nouvelles voies (desserte du nouveau groupe scolaire sur le site de la Clairière, voie traversante entre l'avenue Lestage et l'avenue Larrieu…).

Lors du Comité de projet des opérations d'aménagement du 16 décembre 2016, il a été jugé pertinent de confier la réalisation de la ZAC à un aménageur, sous réserve de la signature d'un traité de concession fixant les modalités du contrat avec Bordeaux Métropole.

Ainsi, ces différents travaux seront réalisés, selon les équipements et les compétences mobilisées, sous la maitrise d'ouvrage de l'aménageur, de la ville de Gradignan ou de Bordeaux Métropole.

Travaux d'équipement sous maitrise d'ouvrage de l'aménageur

L'aménageur pourrait réaliser les travaux d'infrastructures. Ces travaux concernent :

- le Parc linéaire,
- la Plaine des sports,
- dans le secteur de la Cité-jardin :
    - la requalification des voies conservées,
    - la suppression de morceaux de voies qui seront intégrées aux parcs,
- dans le secteur Ermitage-Clairière :
    - la reprise de l'avenue Charles et Emile Lestage,
    - l'aménagement des voies nécessaires à la desserte du futur groupe scolaire, des futurs ilots, ainsi que l'ajout d'une poche de stationnement avenue Jean Larrieu,
- dans le secteur Laurenzane :
    - la reprise de l'allée des Pins et de l'allée du Chat qui danse.

L'ensemble des informations relatives à ces ouvrages (dénomination, nature, maitrise d'ouvrage, bénéficiaire, gestionnaire, cout et modalités de financement) est détaillé dans le tableau qui suit :

Equipements publics d'infrastructures							
Désignation	Maîtrise d'ouvrage	Domanialité future	Futur gestionnaire	Montant prévisionnel (€ HT*)	Modalités de financement (€ HT*)		
					ZAC	Bordeaux Métropole	Ville
Parc Linéaire							
Parc linéaire	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville	6 206 351	2 854 922	3 347 848	3 581**
Plaine des Sports							
Plaine des Sports	Aménageur	Ville	Ville	6 596 072	4 353 407	/	2 242 664
Secteur Cité Jardin							
Requalification de la place Victor Hugo et des rues Alfred de Musset et Anatole France	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville	2 233 825	223 382	1 811 049	199 393**
Requalification voiries maintenues (Alfred de Vigny, Lamartine), requalification de la place Victor Hugo, suppression de voiries, boucle Lamartine (création)	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville	2 715 630	2 715 630	/	/
Secteur Ermitage-Clairière							
Avenue Charles et Emile Lestage (requalification).	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville	887 421	88 742	738 813	59 866**
Allée de l'Ermitage (requalification/création).	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville	1 645 915	161 651	1 450 375	33 890**
Chemin des écoles section 2 (création),	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville	495 450	297 270	187 282	10 898**
Voie de l'îlot témoin (création), stationnement Larrieu (création), square de l'église (requalification), Chemin des écoles section 1 (création)	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville	3 687 350	3 687 350	/	/
Secteur Laurenzane							
Allée des Pins (requalification), Allée du Chat qui danse (requalification)	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville	1 968 677	1 968 677	/	/

*Ces coûts comprennent l'ensemble des dépenses nécessaires (travaux, aléas, maitrise d'œuvre, acquisitions foncières…)
**Coût relatifs aux compétences communales en termes d'éclairage.

Travaux sous maîtrise d'ouvrage des collectivités

Le projet de programme d'équipements publics de la ZAC comporte également des ouvrages de superstructures. Ces ouvrages seraient réalisés par Bordeaux Métropole et/ou la ville de Gradignan.
Ces ouvrages concernent la reconstitution de l'offre existante en termes d'équipements et son accroissement afin de répondre à l'ensemble des besoins générés par l'opération d'aménagement.

La construction des groupes scolaires pourrait être une des premières démarches engagées dans le cadre de la réalisation de cette opération, précédant la démolition du groupe scolaire actuel, et libérant ainsi cette emprise pour la mise en œuvre de programmes immobiliers.

Ces ouvrages sont :

- le groupe scolaire du centre-ville (17 classes dont 9 générées par les besoins de la ZAC et 8 reconstituées suite à la démolition de l'école actuelle),
- le groupe scolaire du sud de la commune (12 classes),
- le gymnase,
- l'Établissement pour l'animation des jeunes à Gradignan et la salle de musique,
- des équipements publics du centre-ville : Bureau information jeunesse (BIJ), Point information tourisme (PIT), Plan local pour l'insertion et l'emploi (PLIE).

L'ensemble des informations relatives à ces ouvrages (désignation, nature, maîtrise d'ouvrage, bénéficiaire, gestionnaire, coût et modalités de financement) est détaillé dans le tableau qui suit :

Equipements publics de superstructures							
Désignation	Maîtrise d'ouvrage	Domanialité future	Futur gestionnaire	Montant prévisionnel (€ HT)	Modalités de financement (€ HT)		
					ZAC	Bordeaux Métropole	Ville de Gradignan
Groupe scolaire Centre-ville (équipement nouveau et reconstitution)	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole	Ville	8 500 000	/	3 600 000	4 900 000
Groupe scolaire sud (reconstitution)	Ville	Ville	Ville	6 000 000	/	/	6 000 000
Gymnase (reconstitution et agrandissement)	Ville	Ville	Ville	3 600 825	1 080 248	700 000	1 820 577
Etablissement Public d'Animation Jeunesse de Gradignan (EPAJG)/salle de musique (reconstitution et agrandissement)	Ville	Ville	Ville	1 343 118	268 624	/	1 074 494
quipements publics du centre-ville (BIJ, PIT, PLIE) (reconstitution)	Ville	Ville	Ville	657 900	65 790	/	592 110

La commune de Gradignan a donné son accord, par délibération n° 2018/02/08/01 du Conseil municipal du 8 février 2018, sur le principe de réalisation des équipements relevant de ses compétences, les modalités de leur incorporation dans son patrimoine et les modalités de sa participation à leur financement.

5. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération

Il est proposé que l'opération d'aménagement se déroule sur environ 15 ans. Le bilan prévisionnel de financement est cadencé dans le temps en fonction de cette durée, conformément au bilan dynamique prévisionnel présenté dans le chapitre 4 du dossier de réalisation ci-joint.

5.1 Les dépenses prévisionnelles de l'opération

Les dépenses sont organisées en huit postes : les études, les frais d'acquisitions du foncier et de libération des sols, les frais d'aménagements, la participation aux équipements publics, les honoraires de concession, les frais de communication, les frais divers et l'actualisation.
Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 46 172 210 € HT soit 53 141 754 € TTC. Elles comprennent :

- les frais d'études nécessaires à la réalisation de l'opération : missions d'architecte coordonnateur, d'Ordonnancement, le pilotage et la coordination (OPC) ou missions de concertation, études sur le commerce et la mobilité, pour un montant prévisionnel de 860 000 € HT (1 032 000 € TTC) ;
- les frais d'acquisition et de libération des sols permettant la réalisation des îlots à bâtir et des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, pour un montant prévisionnel global de 26 739 335 € HT (27 060 396 € TTC) ;
- les frais d'aménagement, c'est-à-dire, l'ensemble des travaux d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, ainsi que les autres frais et la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics, particulièrement importante sur ce site au regard des enjeux (création de parcs publics, inscription dans le tissu existant…) pour un montant prévisionnel de 11 737 449 € HT (14 084 939 € TTC) ;
- les participations à la réalisation des équipements publics rendus nécessaire par l'opération et qui ne sont pas sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur pour un montant prévisionnel de 1 414 661 € HT/TTC ;
- les honoraires de concession qui regroupent les frais internes de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC, pour un montant prévisionnel de 2 950 000 € HT/TTC ;
- les frais de communication, d'information des riverains, et de manifestations nécessaires à la réalisation de la ZAC, pour un montant prévisionnel de 300 000 € HT (360 000 € TTC) ;
- les frais divers correspondant notamment aux frais financiers qui seront assumés par l'aménageur en fonction de la trésorerie de l'opération, les taxes et assurances, pour un montant prévisionnel de 1 370 764 € HT (1 384 764 € TTC) ;
- le poste actualisation est enfin prévu afin de déterminer un coût à terminaison de l'opération, pour un montant prévisionnel de 800 000 € HT (960 000 € TTC).

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	**860 000**	**172 000**	**1 032 000**
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	500 000	100 000	600 000
Autres études	360 000	72 000	432 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	**26 739 335**	**321 061**	**27 060 396**
Acquisitions foncières	24 984 030		24 984 030
- détail acquisitions			
* dont foncier public	20 965 240		20 965 240
* dont foncier privé	4 018 790		4 018 790
Frais (notariés 2%, annexes, gestion des terrains et divers)	1 170 305	204 061	1 374 366
Libération des terrains - démolitions	585 000	117 000	702 000
Frais de constrction et d'aménagement (*)	**11 737 449**	**2 347 490**	**14 084 939**
Equipements infrastructures (VRD, réseaux, espaces publics)			
dont	**11 543 649**	**2 308 730**	**13 852 379**
Travaux	8 745 189	1 749 038	10 494 227
Aléas travaux	1 749 038	349 808	2 098 845
Maîtrise d'œuvre	1 049 423	209 885	1 259 307
Autres frais	**193 800**	**38 760**	232 560
Participations aux equipements publics	**1 414 661**		**1 414 661**
Gymnase	1 080 248		1 080 248
Epajg et salle de musique	268 624		268 624
Services publics à relocaliser (BIJ, PIT, PLIE)	65 790		65 790
Honoraires concession	**2 950 000**		**2 950 000**
	2 950 000		2 950 000
Frais de communication	**300 000**	**60 000**	**360 000**
Frais divers	**1 370 764**	**14 000**	**1 384 764**
Frais financiers	1 106 639		1 106 639
Frais divers (Assurance, Taxes...)	264 125	14 000	278 125
Actualisation	**800 000**	**160 000**	**960 000**
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier			
TVA encaissée / reversée		**3 894 994**	**3 894 994**
		3 894 994	3 894 994
TOTAL DES DEPENSES	**46 172 210**	**6 969 544**	**53 141 754**

(*) y compris Eclairage public, mobilier urbain

5.2 Les recettes prévisionnelles de l'opération

Les recettes sont organisées en cinq postes : les cessions de charges foncières, les participations des constructeurs, les participations métropolitaines, la participation communale et les autres recettes. Les recettes totales de l'opération sont évaluées à 46 172 210 € HT soit 53 141 754 € TTC. Elles comprennent :

- les cessions de charges foncières qui représentent les recettes issues de la vente de charges foncières sur des fonciers maîtrisés par l'aménageur, pour un montant prévisionnel estimé de 30 113 598 € HT (35 045 727 € TTC),
- les participations des constructeurs représentant les recettes issues des participations versées par les opérateurs immobiliers dès lors que les terrains n'ont pas été acquis par l'aménageur. Le montant prévisionnel de ces participations constructeurs est estimé à 3 192 304 € HT/TTC. Le calcul des participations constructeurs comprend les coûts d'aménagements et les participations de l'opération avec équipements publics selon les m² prévisionnels de l'opération soumis à participation. La moyenne est d'en-

viron 100 €/m² Surface de plancher (SDP). Cette valeur moyenne a été ventilée selon le programme à hauteur de 80 €/m² SDP pour les produits aidés (Logements locatifs sociaux, accession sociale, accession abordable) et à hauteur de 140 €/m² SDP pour le logement libre et les commerces, activités et bureaux.

- les participations métropolitaines comprennent les postes suivants pour un montant global prévisionnel de 9 144 828 € HT / 10 651 902 € TTC :
    - participation d'équilibre à hauteur de 1 609 460 € HT/TTC,
    - participation au titre de la remise d'ouvrage à hauteur de 7 535 368 € HT (9 042 441 € TTC),
- la participation communale au titre de la remise d'ouvrage à hauteur de 2 550 292 € HT (3 060 351 € TTC),
- les autres recettes correspondent à la vente de l'assiette foncière du futur groupe scolaire du centre-ville à Bordeaux Métropole. Le montant prévisionnel de cette vente est estimé à 1 171 188 € HT (1 191 471 € TTC).

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions charges foncières		**30 113 598**	**4 932 129**	**35 045 727**
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)		4 899 902	269 495	5 169 397
Accession sociale		2 621 413	144 178	2 765 590
Accession abordable		2 511 618	502 324	3 013 941
Accession libre		17 539 586	3 507 917	21 047 504
Commerces et services		2 541 079	508 216	3 049 295
Participations constructeurs	**Prix unit m² SP**	**3 192 304**		**3 192 304**
Locatif social (PLUS-PLAI - PLS)	80	1 467 226		1 467 226
Accession sociale	80	107 392		107 392
Accession abordable	80	128 870		128 870
Accession libre	140	1 127 616		1 127 616
Commerces et services	140	361 200		361 200
Participation métropolitaine		**9 144 828**	**1 507 074**	**10 651 902**
Paticipation à l'équilibre non soumis à TVA		1 609 460		1 609 460
Participation à la remise d'ouvrage		7 535 368	1 507 074	9 042 441
Participation communale		**2 550 292**	**510 058**	**3 060 351**
Participation à la remise d'ouvrage		2 550 292	510 058	3 060 351
Autres recettes		**1 171 188**	**20 284**	**1 191 471**
Vente du terrain de l'école à BM		1 171 188	20 284	1 191 471
TOTAL DES RECETTES		**46 172 210**	**6 969 544**	**53 141 754**

5.3 Bilan consolidé prévisionnel de Bordeaux Métropole

DEPENSES			
Participation métropolitaine	**9 844 828**	**1 507 074**	**11 351 902**
Remise ouvrage	7 535 368	1 507 074	9 042 441
Participation d'équilibre	1 609 460		1 609 460
Fond de concours Gymnase	700 000		700 000
Foncier - Equipement - Groupe scolaire	**1 171 188**	**20 284**	**1 191 471**
Frais d'acquisition et de libération des sols	1 171 188	20 284	1 191 471
Frais de constrction et d'aménagement (17 classes)	**8 500 000**	**1 700 000**	**10 200 000**
Travaux (y compris Aléas et honoraires Moe, BET,…)	8 500 000	1 700 000	10 200 000
TOTAL DES DEPENSES	**19 516 016**	**3 227 357**	**22 743 373**
	14 616 016		**17 843 373**

RECETTES			
Participations	**4 900 000**		**4 900 000**
Commune			
Frais de construction 9 classes nouvelles(20%)	900 000		900 000
Frais de reconstruction 8 classes à reconstituer	4 000 000		4 000 000
Autres recettes			
TOTAL DES RECETTES	**4 900 000**		**4 900 000**

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole fait apparaître un effort prévisionnel de 14 616 016 € HT sur l'ensemble de la durée de l'opération.

Le retour fiscal annuel potentiel à terme, relatif aux impositions assises sur le foncier, est estimé à environ 414 000 € pour Bordeaux Métropole. Le retour fiscal par les impôts « économiques » est estimé à 111 000 € par an, pour Bordeaux Métropole.

5.4 Bilan consolidé prévisionnel de la ville de Gradignan

DEPENSES			
Foncier			
Participation communale	**2 550 292**	**510 058**	**3 060 351**
Equipements en infrastructure sous MO aménageur			
Participation à la remise d'ouvrages travaux aménagements	2 550 292	510 058	3 060 351
Travaux Ville	**16 501 843**	**2 320 369**	**18 822 211**
Equipements superstructure sous MO Commune			
Ecole centre ville (20% des 9 classes)	900 000		900 000
Ecole centre ville (reconstruction 8 classes)	4 000 000		4 000 000
Gymnase	3 600 825	720 165	4 320 990
Epajg et salle de musique	1 343 118	268 624	1 611 741
Services publics à relocaliser (BIJ, PIT, PLIE)	657 900	131 580	789 480
Ecole du sud (12classes)	6 000 000	1 200 000	7 200 000
TOTAL DES DEPENSES COMMUNE	**19 052 135**	**2 830 427**	**21 882 562**
	4 928 474		

RECETTES			
Foncier : vente terrain à l'aménageur	**12 009 000**		**12 009 000**
Recette de cession de terrains à l'aménageur	12 009 000		12 009 000
Subventions	**700 000**		**700 000**
Fond de concours Gymnase	700 000		700 000
Participations sur travaux ville	**1 414 661**		**1 414 661**
Participation ZAC au Gymnase	1 080 248		1 080 248
Participation ZAC à l'Epajg et à la salle de musique	268 624		268 624
Participation ZAC aux services publics à relocaliser	65 790		65 790
TOTAL DES RECETTES	**14 123 661**		**14 123 661**

Le bilan consolidé de la ville de Gradignan fait apparaître un effort prévisionnel de 4 928 474 € HT sur l'ensemble de la durée de l'opération.

Pour les impositions assises sur le foncier, le retour fiscal annuel potentiel à terme est estimé à environ 974 000 € pour la commune de Gradignan.

L'estimation de mobilisation du Fonds d'intérêt communal est d'environ 1,7 Million d'€ au total sur la durée de l'opération.

6. Régime applicable des taxes et participations d'urbanisme

Les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC sont exclues du champ d'application de la part intercommunale de la Taxe d'aménagement (TA).

Par ailleurs, conformément à la délibération du Conseil métropolitain, n°2013/0381, en date du 31 mai 2013, portant sur modalités complémentaires d'application de la Participation financière à l'assainissement collectif (PFAC), et dans la mesure où les travaux réalisés par l'aménageur comprennent la mise à niveau et/ou la réalisation des réseaux d'assainissement dans le périmètre de la ZAC, les constructions nouvelles réalisées dans ce périmètre ne sont pas assujetties à cette participation (les constructeurs y contribuent soit par l'acquisition de droits à construire auprès de l'aménageur, soit par le versement d'une participation pour ceux qui ne feront pas l'acquisition du foncier auprès de l'aménageur).

Les constructeurs qui ne feront pas l'acquisition du foncier auprès de l'aménageur seront redevables de participations, dont les modes de calcul sont différents selon les typologies de constructions, comme détaillé en 5.2.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU les dispositions du Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5217-2,

VU la délibération n°2015/0745 du 27 novembre 2015 relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement,

VU la délibération n°2015/0746 du 27 novembre 2015 relative au financement de Bordeaux Métropole aux groupes scolaires en opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants, ainsi que ses articles R.311-7 à 9,

VU la délibération n°2017/477 du 7 juillet 2017 par laquelle le Conseil métropolitain a approuvé le dossier de création de la ZAC Centre-Ville de Gradignan,

VU la délibération municipale n° 2018/02/08/01 du Conseil municipal du 8 février 2018 par laquelle la ville de Gradignan a donné son accord sur le principe de réalisation des équipements relevant de ses compétences, les modalités de leur incorporation dans son patrimoine et les modalités de sa participation à leur financement.

VU le dossier de réalisation de la ZAC centre-ville ci-annexé,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il est opportun de mettre en œuvre l'opération d'aménagement du centre-ville de Gradignan afin d'accompagner la démarche de requalification du centre par le développement de l'offre de logements et l'amélioration du cadre de vie selon les objectifs précités,

CONSIDERANT QU'il convient d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC centre-ville de Gradignan dans ses différentes composantes afin de permettre la mise en œuvre du projet urbain,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC centre-ville de Gradignan comportant :

- notice de présentation,
- projet de programme des équipements publics,
- programme global des constructions à réaliser,
- modalités financières de réalisation de l'opération,
- étude d'impact complétée au stade du dossier de réalisation,
- délibération communale approuvant le principe de réalisation des équipements publics, les modalités de gestion future et les participations financières.

Article 2 : de fixer la participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération à 9 144 828 € HT, soit 10 651 902 € TTC, à imputer sur les exercices 2020 et suivants au chapitre 23, article 238, fonction 515 pour la participation de Bordeaux Métropole à la remise d'ouvrage (7 535 368 € HT) et au chapitre 204, article 20422, fonction 515 pour la participation d'équilibre (1 609 460 € HT).

Article 3 : les constructeurs ne faisant pas l'acquisition des terrains auprès de l'aménageur seront redevables d'une participation calculée sur une valeur :

- de 80€/m² SDP pour les produits aidés (Logements locatifs sociaux, accession locale et accession abordable),
- de 140€/m² SDP pour le logement libre et les commerces, activités et bureaux.

Article 4 : d'exonérer les constructions réalisées dans le périmètre de la ZAC de la Participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC).

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de ces actes, à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées, 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.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Madame MELLIER, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Monsieur PADIE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 mars 2018

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **6 AVRIL 2018** **PUBLIÉ LE :** **6 AVRIL 2018**	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE