

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 23 mars 2018	N° 2018-164

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 TRIJOLET, 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 LOTHAIRES 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 BREZILLON 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 TOUZEAU 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

	Conseil du 23 mars 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	<i>N° 2018-164</i>

Programme 50 000 logements - Le Haillan - Secteur Centre-Ville - Dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) et programme des équipements publics - Décision - Approbation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

PREAMBULE

1. SITUATION ET CONTEXTE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

1.1 Situation de la commune

Localisée dans le quadrant Nord-Ouest de l'agglomération bordelaise, à l'extérieur de la rocade, la commune du Haillan présente un territoire de taille relativement réduite comparativement aux autres villes de la métropole (9,15 km²). Elle est délimitée par les communes du Taillan-Médoc au nord, Mérignac au sud, Eysines à l'est et Saint-Médard-en-Jalles à l'ouest.

Située à 7 kilomètres de Bordeaux, elle bénéficie d'accès simples et rapides : rocade, aéroport international, plusieurs lignes de bus et terminus de la ligne A du tramway.

Ancienne commune rurale, elle se présente aujourd'hui comme une commune périurbaine, qui s'organise autour de deux axes principaux :

- l'avenue Pasteur et ses différents quartiers d'habitat ;
- l'avenue de Magudas, sur laquelle est implanté un vaste secteur économique.

Le reste du territoire est occupé par des entités naturelles de qualité : des secteurs agricoles au centre du territoire communal et des espaces boisés au nord.

1.2 Rappel du contexte

La commune du Haillan a connu une forte croissance urbaine générant une augmentation conséquente de sa population entre 2007 et 2014, qui est ainsi passée de 8 000 à environ 10 000 habitants (INSEE 2014). Ce développement s'est réalisé au gré des opportunités de différents projets immobiliers et dans le cadre du Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du Ruisseau (délibération n°2004/0789 du 19 octobre 2004).

Suite à ce constat et en parallèle de cette croissance démographique, Bordeaux Métropole et la ville du Haillan étudient, depuis plusieurs années, la faisabilité d'une opération d'aménagement sur le centre-ville de la commune ; au sein d'une démarche plus globale de restructuration du centre-ville comprenant :

- l'arrivée d'un Transport en commun en site propre (TCSP), le Bus à haut niveau de service (BHNS),
- le réaménagement des espaces publics du centre-ville, qui est un projet en cours d'étude.

→ Lancement d'une démarche de projet

Depuis 2012, il a été décidé par Bordeaux Métropole et la commune du Haillan, d'accompagner l'évolution du centre-ville et d'en maîtriser ainsi la programmation. Deux délibérations ont alors été prises successivement en ce sens :

- par la délibération N° 2012-0387 du 22 juin 2012, le Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, a validé le principe de la préparation d'une opération d'aménagement dans le centre-ville du Haillan, en l'inscrivant dans le programme de travail de la Société publique locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab),
- par la délibération N°2013-0225 du 26 avril 2013, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé, afin de maîtriser l'évolution de ce périmètre de centre-ville élargi, d'instaurer un Périmètre de prise en considération (PPC), au titre de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme. La mise en place de ce périmètre a permis de questionner l'urbanisation du centre-ville du Haillan, avec, comme préalable, le lancement des études foncières permettant d'identifier plus précisément les secteurs mutables. L'un de ces secteurs - qui a constitué le périmètre d'étude - se situait à proximité de la mairie, entre l'avenue Pasteur à l'Est, la rue Victor Hugo au Nord et les rues Georges Clémenceau et Los Héros à l'Ouest.

→ Accompagnement du projet

Pour accompagner les études, Bordeaux Métropole, en lien avec la ville du Haillan a ouvert la concertation réglementaire le 10 avril 2015, par la délibération n° 2015-021 du Conseil métropolitain, avec une annonce par voie de presse parue le 25 septembre 2015.

Le bilan de cette concertation a ensuite été approuvé par délibération n°2017-480 du Conseil métropolitain, en date du 07 juillet 2017, après clôture de la concertation intervenue le 07 avril 2017 et annoncée par voie de presse le 20 mars 2017.

→ L'étude environnementale

Suite à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (décret n° 2016-1110 du 11 août 2016), seuls sont soumis les projets mentionnés en annexe de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement. En fonction des seuils que le décret d'application définit, l'étude d'impact est soit obligatoire en toutes circonstances, soit sa nécessité est déterminée au cas par cas, après examen du projet par l'autorité environnementale.

Ainsi, au titre de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, rubrique 39, « *les travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté sont soumis à examen au cas par cas dès lors que l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, ou couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m².* »

Le projet présenté développe environ 33 000 m² de Surface de plancher (SDP) dont 32 000 m² SDP pour les logements et 1 000 m² de SDP pour les commerces, activités et bureaux, sur une assiette foncière de

4,3 hectares. Compte tenu de ces différentes caractéristiques, le projet nécessitait le dépôt d'un dossier de demande d'examen au cas par cas, comme stipulé précédemment par le Code de l'environnement.

Cette demande d'examen a ainsi été reçue le 15 février 2017 par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement. Elle a rendu son avis le 21 mars 2017 et arrête « *qu'en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'aménagement de la ZAC du centre-ville sur la commune du Haillan (33) n'est pas soumis à étude d'impact* ».

Ces études pré-opérationnelles sont aujourd'hui finalisées et ont permis de proposer la mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur le centre-ville du Haillan selon une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

1.3 La création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC)

La ZAC du Cœur de ville du Haillan s'inscrit en parfaite cohérence avec les objectifs métropolitains 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 ;
- la coordination entre développement urbain et transports collectifs, dans un esprit de développement durable des mobilités,
- la nécessité de pérenniser le commerce de centre-ville face aux centres commerciaux périphériques et de compléter le rayonnement du centre-ville dans ses fonctions de loisirs.

En outre, le travail mené par l'équipe en charge des études pré-opérationnelles a conduit - avec l'apport des éléments issus de la concertation - à un choix de projet respectant certains principes « urbains » du Haillan : préservation de maisons et granges ayant un intérêt patrimonial fort et marquant l'identité locale, développement du principe de venelles déjà présent sur la commune et conservation de la trame du parcellaire existant.

Les orientations urbaines et paysagères issues de ce travail et de ces échanges répondent ainsi aux grands enjeux métropolitains de la manière suivante :

- offrir des logements diversifiés, de qualité et accessibles économiquement,
- tenir compte du parcellaire existant et des éléments patrimoniaux, afin de faciliter l'intervention des opérateurs publics et privés tout en préservant l'histoire du lieu,
- développer les commerces et activités en accroche avec les espaces publics, au débouché de la voie nouvelle et au niveau de la place François Mitterrand,
- créer des espaces publics reliant les différents secteurs et ouvrant le site : la voie nouvelle, la dorsale et les venelles qui sont des supports de mobilités actives,
- intégrer les enjeux environnementaux locaux qui ont été identifiés :
 - o les prescriptions portant sur les forages du Ruet et de Thil Gamarde,
 - o la préservation et la requalification d'un boisement (« Le Jardin »), la valorisation du patrimoine paysager et le confortement de corridors écologiques existants.

Le projet urbain respecte également le Programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat du Plan local d'urbanisme PLU 3.1 sur la commune du Haillan et est en lien direct avec le projet de BHNS reliant Bordeaux à Saint-Aubin-de-Médoc.

Au-delà même de ces objectifs, le projet proposé développe des qualités nouvelles d'habiter le centre-ville du Haillan, au travers d'aménagements portant aussi bien sur les espaces publics, que sur les différents ilots.

Par la délibération du Conseil métropolitain n° 2017-664 du 27 octobre 2017, Bordeaux Métropole a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté du centre-ville (appelée dorénavant ZAC Cœur de ville) sur la commune du Haillan, définissant ainsi le programme global prévisionnel des constructions, son périmètre, et ses modalités de mise en œuvre.

2. PRESENTATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DU CENTRE-VILLE DU HAILLAN

Le périmètre de la ZAC du Cœur de ville du Haillan s'étend sur 4,3 hectares. Il est compris entre l'avenue Pasteur à l'ouest et la rue de Los Heros à l'est, à proximité des équipements publics du centre-ville (écoles, mairie, commerces, médiathèque...) au nord. La réalisation de la ZAC pourra être prochainement concédée à un aménageur.

2.1. Le programme prévisionnel de construction

Ce volume est affecté aux programmations suivantes :

- **32 000 m² de logements**, soit environ 500 logements dont :
 - o 35 % de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins identifiés par le PLU 3.1 (POA Habitat),
 - o 30 % de logements en accession à prix maîtrisé (sociale et abordable),
 - o 35 % de logements en accession libre.
- **1 000 m² de commerces, services et bureaux.**

A préciser que la ZAC du Cœur de ville du Haillan est une ZAC à maîtrise foncière partielle. Ce qui signifie que l'aménageur ne fera l'acquisition que d'une partie des emprises foncières des futurs ilots opérationnels, où la réalisation du programme de construction sera à son initiative. Les autres ilots seront conventionnés et donc réalisés à l'initiative d'opérateurs privés et/ou publics.

2.2. Le programme des équipements publics

Le projet urbain de la ZAC du Cœur de Ville du Haillan propose la création d'un nouveau quartier et nécessite donc l'aménagement d'équipements d'infrastructure et de superstructure permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

On distingue, pour chacun de ces équipements, la part prise en charge par l'opération, car liée aux besoins des futurs habitants, et la part prise en charge par les collectivités, du fait d'un intérêt dépassant celui de la ZAC.

2.2.1 Les équipements publics d'infrastructures sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

La ZAC se situe entre l'avenue Pasteur, axe principal de centre de la commune et la rue de Los Heros. Elle s'appuie donc sur des infrastructures existantes et vient compléter le maillage viaire de la ville en ouvrant une voie nouvelle apaisée à la jonction entre l'avenue Pasteur et la rue de Tanays, jusqu'au carrefour de la rue de Los Héros et des allées Jarousse de Sillac.

L'opération sera également traversée, depuis la place François Mitterrand jusqu'au collège Emile Zola, par une dorsale verte (piétons, vélos) offrant la possibilité de se déplacer en cœur de ville. Cette dorsale sera également le support d'un « Jardin » s'appuyant sur des boisements existants. Une placette viendra également matérialiser le croisement entre la voie nouvelle et la dorsale.

Afin de mailler complètement le site, deux venelles secondaires viendront s'inscrire entre différents ilots, dans la lignée des formes parcellaires existantes.

Le tableau suivant permet de déterminer les coûts des équipements publics d'infrastructures, tels que succinctement décrits ci-dessus :

<i>Désignation des équipements publics</i>	<i>Nature des travaux</i>	<i>Maîtrise d'ouvrage</i>	<i>Coût total* (€ HT)</i>
---	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

<i>Dorsale Verte</i>	<i>Création</i>	<i>Aménageur</i>	<i>319 656</i>
<i>Voie nouvelle (placette incluse)</i>	<i>Création</i>		<i>917 274</i>
<i>Venelles secondaires</i>	<i>Création</i>		<i>152 879</i>
TOTAL			1 389 809

* Il s'agit des frais d'aménagement comprenant le coût des travaux, la maîtrise d'œuvre et les aléas.

Le tableau suivant permet de déterminer quelle personne publique, entre Bordeaux Métropole et la commune du Haillan, assurera, pour chaque équipement, la gestion future et quelle en sera la domanialité :

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Domanialité future	Gestionnaire futur
<i>Dorsale Verte</i>	<i>Création</i>	<i>Aménageur</i>	<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville du Haillan**</i>
<i>Voie nouvelle (placette inclus)</i>	<i>Création</i>		<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville du Haillan**</i>
<i>Venelles secondaires</i>	<i>Création</i>		<i>Bordeaux Métropole</i>	<i>Bordeaux Métropole/ Ville du Haillan**</i>

** Pour la Ville du Haillan, il s'agit de l'éclairage public (matériel et gestion) et de l'entretien des espaces verts.

2.2.2 Les équipements publics de superstructures et d'infrastructures hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Afin de répondre aux besoins générés par la réalisation de la ZAC, des équipements publics de superstructures sont rendus nécessaires. Ils ne seront pas réalisés par l'aménageur.

Il s'agit de la création de nouvelles classes scolaires, hors périmètre de la ZAC dans une opération de démolition/reconstruction d'une école en centre-ville. Cette nouvelle école comportera 10 classes. Les besoins visant à répondre à l'arrivée de futurs habitants liés à l'opération d'aménagement, sont estimés à 5 classes.

Des places de crèche seront également réalisées hors de la ZAC, afin de répondre aux besoins estimés à 11 places.

Les travaux d'enfouissement des lignes aériennes de la rue Los Héros seront missionnés au SDEEG (Syndicat départemental d'énergie électrique de la Gironde) :

- par Bordeaux Métropole, pour la partie Basse Tension,
- par la Ville du Haillan, pour l'éclairage public et le réseau télécom.

Cette partie, longeant le périmètre de la ZAC, est financée dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Enfin, dans la perspective de garantir la cohérence de l'ensemble, il a été décidé d'enfourer également les réseaux situés hors de ce périmètre. Ces travaux seront financés par Bordeaux Métropole et la Ville, selon une répartition proratisée en fonction des mètres linéaires concernés.

Tableau synthétique du coût des équipements de superstructure

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Coût total (€ HT)	Participation ZAC (€ HT)	Gestionnaire futur	Phasage
Classes d'école	Création de 5 classes	Bordeaux Métropole	2 500 000	-	Bordeaux Métropole / Ville du Haillan	2023-2027
Place de Crèche	Création de 11 places	Ville du Haillan	1 100 000	484 000	Ville du Haillan	2023-2027
Enfouissement des réseaux de la rue de Los Héros	Restructuration	Bordeaux Métropole / Ville du Haillan	209 800	137 000	Bordeaux Métropole / Ville du Haillan	2021-2023
TOTAL			6 809 800			

2.3 Phasage prévisionnel de l'opération d'aménagement

La durée prévisionnelle de réalisation de la ZAC du Cœur de ville du Haillan est définie pour une période de 10 ans, afin de réaliser l'intégralité des équipements publics de l'opération, mais également l'ensemble du programme de construction prévisionnel, qu'il s'agisse des îlots à maîtriser par l'aménageur ou des îlots qui seront conventionnés.

Pour rappel, la mise en service du BHNS est prévue pour 2020.

Le programme de construction prévisionnel devrait être réalisé selon le phasage indicatif suivant :

Ilot	Date de livraison
1	2024
2	2025
3	2026
4	2025
5	2026
6	2025
7	2023
8	2022
9	2027

Le programme des équipements publics d'infrastructure sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur devrait être réalisé selon le phasage indicatif suivant :

Désignation des équipements publics	Nature des travaux	Maîtrise d'ouvrage	Calendrier de réalisation
Nouvelle voie partagée (placette incluse)	Création	Aménageur	2021 - 2022

Dorsale verte	Création	Aménageur	2022
Venelles secondaires	Création	Aménageur	2022 - 2025

Le programme des équipements publics d'infrastructures et de superstructures hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur se réalisera suivant le phasage prévisionnel indicatif ci-dessous :

Désignation des équipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Phasage
Création 5 classes	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole/Ville du Haillan	2023-2027
Places de crèche	Ville du Haillan	Ville du Haillan	2023-2027
Enfouissement des réseaux de la rue de Los Héros	Bordeaux Métropole / Ville du Haillan	Bordeaux Métropole / Ville du Haillan	2021-2023

2.4. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

2.4.1 Les dépenses prévisionnelles

Les dépenses sont organisées en huit postes : les études, les frais d'acquisitions du foncier et de libération des sols les frais d'aménagement, 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 14 003 534,00 € HT soit 16 139 646,00 € TTC. Elles comprennent :

- les **frais d'études** nécessaires à la réalisation de l'opération : des missions d'architecte coordonnateur, d'Ordonnancement Pilotage Coordination (OPC) ou de concertation et des études sur le commerce et la mobilité, pour un montant prévisionnel de 775 000 € HT (930 000 € 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 8 833 058 € HT (9 577 973 € 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 environnementaux (secteur de captage d'eau potable) pour un montant prévisionnel de 1 552 809 € HT (1 863 371 € TTC),
- les **participations à la réalisation des équipements publics** rendus nécessaires par l'opération et qui ne sont pas sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, pour un montant prévisionnel de 621 000 € 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 1 100 000 € 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 250 000 € HT (300 000 € TTC),
- les **frais divers** correspondants 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 580 000 € HT (594 000 € TTC),

- le poste **actualisation** est enfin prévu afin de déterminer un coût à l'issue du projet, pour un montant prévisionnel de 291 667 € HT (350 000 € TTC).

2.4.2 Les recettes prévisionnelles

Les recettes sont organisées en quatre postes : les cessions de charges foncières, les participations des constructeurs, les participations métropolitaines et les autres recettes. **Les recettes totales de l'opération sont évaluées à 14 003 534 € HT, soit 16 139 646 € 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 4 364 870 € HT (4 973 883 € 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 1 750 996 € HT/TTC. Le montant de ces participations connaît un mode de calcul spécifique selon les typologies de logements concernés avec la répartition suivante :
 - o 126 €/m² de SDP pour le logement en accession libre. Ce chiffre correspond à une part du financement des équipements publics nécessaires dans la zone,
 - o 80 €/m² de SDP pour le logement locatif social et le logement en accession sociale et abordable,
 - o 100 €/m² de SDP pour les commerces, activités et bureaux, afin de permettre la réalisation d'une offre répondant aux besoins des futurs habitants.
- les **participations métropolitaines** comprennent les postes suivants pour un montant global prévisionnel de 7 337 668 € HT (8 754 767 € TTC) :
 - o participation d'équilibre à hauteur de 252 176 € HT/TTC,
 - o participation au titre de la remise d'ouvrage à hauteur de 7 085 492 € HT (8 502 591 € TTC).
- les **autres recettes** correspondent à la revente de biens acquis par l'aménageur et qui ont vocation à devenir des logements individuels. Le montant prévisionnel de ces ventes est estimé à 550 000 € HT (660 000 € TTC).

2.4.3 Le bilan prévisionnel aménageur

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	775 000	155 000	930 000
Etudes architecturales, paysagères, coordination et accompagnement projets immobiliers	400 000	80 000	480 000
Autres études	375 000	75 000	450 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	8 833 058	744 915	9 577 973
Acquisitions foncières	7 143 352	444 915	7 588 266
- détail acquisitions			
* à Bordeaux Métropole	2 224 574	444 915	2 669 489
* à des propriétaires privés	4 918 778		4 684 550
Frais liées acquisition	1 039 707	170 000	1 209 707
Mise en état des sols	650 000	130 000	780 000
Frais d'aménagement (*)	1 552 809	310 562	1 863 371
Maîtrise d'œuvre (12%)	131 321	26 264	157 585
Travaux et aléas	1 258 489	251 698	1 510 186
Autres frais	163 000	32 600	195 600
Participation aux équipements publics	621 000		621 000
Crèche (participation 11 places)	484 000		484 000
Participation à l'enfouissement réseaux	137 000		137 000
Honoraires concession	1 100 000		1 100 000
	1 100 000		1 100 000
Frais de communication	250 000	50 000	300 000
Frais divers	580 000	14 000	594 000
Frais financiers	400 000		400 000
Frais divers (Assurance, Taxes...)	180 000	14 000	194 000
Actualisation	291 667	58 333	350 000
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.Fi			
TVA		803 302	803 302
TVA encaissée (-) / reversée (+)		803 302	803 302
TOTAL DES DEPENSES	14 003 534	2 136 112	16 139 646

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC
Charges foncières	Prix unit m² SP	4 364 870	609 013	4 973 883
Accession libre	475	2 176 450	435 290	2 611 740
Accession abordable	200	268 000	53 600	321 600
Accession sociale	200	643 200	35 376	678 576
Locatif social	220	1 177 220	64 747	1 241 967
Commerces, services et bureaux	200	100 000	20 000	120 000
Participation constructeurs	Prix unit m² SP	1 750 996		1 750 996
Accession libre	126	827 316		827 316
Accession abordable	80	402 000		402 000
Accession sociale	80			
Locatif social	80	471 680		471 680
Commerces, services et bureaux	100	50 000		50 000
Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (superstructures)				
Participation équipements d'intérêt général				
Subventions				
Participation métropolitaine au titre de :		7 337 668	1 417 098	8 754 767
Participation équilibre		252 176		252 176
Participation remise d'ouvrages		7 085 492	1 417 098	8 502 591
Participation communale				
Autres recettes		550 000	110 000	660 000
Revente Maison AP65		450 000	90 000	540 000
Revente Maison AL390		100 000	20 000	120 000
TOTAL DES RECETTES		14 003 534	2 136 112	16 139 646

Ces documents sont intégrés dans le dossier de réalisation et en annexe.

2.4.4 Le bilan prévisionnel consolidé pour Bordeaux Métropole

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : valeur historique d'acquisition	2 753 324	550 665	3 303 989
Terrain Ilot 1	280 000	56 000	336 000
Terrain ilot 6	532 000	106 400	638 400
Terrain ilot 7	1 515 750	303 150	1 818 900
Terrains Ilot 9	425 574	85 115	510 689
Participation métropolitaine	7 337 668	1 417 098	8 754 767
Participation à l'équilibre	252 176		252 176
Participation à la remise d'ouvrages	7 057 117	1 411 423	8 468 541
Participation remise d'ouvrage éclairage - convention de délégation	28 375	5 675	34 050
Travaux	2 573 430	500 000	3 073 430
Ecole - création 5 classes	2 500 000	500 000	3 000 000
Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	73 430		73 430
TOTAL DES DEPENSES BM	12 664 422	2 467 763	15 132 185

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole s'élève à : **11 880 697 € TTC**

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : revente valeur historique d'acquisition du foncier constructible + frais réels et hors foncier pour espaces publics	2 224 574	370 515	2 669 489
Terrain Ilot 1	252 000	50 400	302 400
Terrain Ilot 6	372 000	74 400	446 400
Terrain Ilot 7	1 175 000	235 000	1 410 000
Terrains Ilot 9	425 574	85 115	510 689
Autres recettes	528 375	5 675	534 050
Participation ville aux 5 classes	500 000		500 000
Ville verse à BM au titre de la RO de l'éclairage public	28 375	5 675	34 050
Recettes sur travaux ville	47 950		47 950
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux	47 950		47 950
TOTAL DES RECETTES	2 800 899	376 190	3 251 489

Ce document est intégré dans le dossier de réalisation et en annexe.

Le bilan consolidé de Bordeaux Métropole fait apparaître un effort de 11 880 697 € TTC sur l'ensemble de la durée de l'opération.

Le retour fiscal annuel potentiel à terme, relatif aux impositions assises sur le foncier, est d'environ 149 000 € pour Bordeaux Métropole. Le retour fiscal par les impôts « économiques » est estimé à 163 000 € par an, pour Bordeaux Métropole.

2.4.5 Le bilan prévisionnel consolidé pour la ville du Haillan

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : valeur historique d'acquisition			
Participation ville équipements publics	528 375	5 675	534 050
Equipements en infrastructure sous MO aménageur			
Participation à la remise d'ouvrages de l'éclairage public entre ville et BM convention délégation	28 375	5 675	34 050
Participation école (5 classes ZAC)	500 000		500 000
Travaux Ville	4 236 370	820 000	5 056 370
Equipements superstructure			
Creche	1 100 000	220 000	1 320 000
Enfouissement des réseaux rue de Los Héros	136 370		136 370
Démolition - reconstruction classes hors besoins ZAC	3 000 000	600 000	3 600 000
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES	4 764 745	825 675	5 590 420

Le bilan consolidé de la Ville du Haillan s'élève à : 5 017 370 € TTC

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier : revente valeur projet			
Recettes sur travaux ville	573 050		573 050
Participation ZAC aux places de creche	484 000		484 000
Participation ZAC à l'enfouissement des réseaux	89 050		89 050
TOTAL DES RECETTES	573 050		573 050

Ce document est intégré dans le dossier de réalisation et en annexe.

Le bilan consolidé de la ville du Haillan fait apparaître un effort de 5 017 370 € TTC sur l'ensemble de la durée de l'opération.

Pour les impositions assises sur le foncier, le retour fiscal annuel potentiel à terme est d'environ 361 000 € pour la commune du Haillan.

L'estimation de mobilisation du Fonds d'intervention communal (FIC) est d'environ 100 368 € au total.

2.5 Régime des taxes et participations d'urbanisme

Comme indiqué lors de la délibération métropolitaine du dossier de Création de la ZAC (2017-664 du 27 octobre 2017), 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 2.4.2.

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 le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1, L.311-1 et suivants, ainsi que ses articles R.311-7 à 9,

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

VU la délibération du Conseil métropolitain n° 2015-0320 en date du 29 mai 2015, relative à la contribution de Bordeaux Métropole au financement des travaux d'enfouissement des réseaux de distribution d'électricité et réalisés sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat départemental d'énergie électrique de la Gironde (SDEEG),

VU la délibération du Conseil métropolitain n° 2017-480 en date du 07 juillet 2017, approuvant le bilan de la concertation relative à la création de la ZAC du centre-ville du Haillan,

VU la délibération du Conseil métropolitain n° 2017-664 en date du 27 octobre 2017, approuvant le dossier de création de la ZAC du centre-ville du Haillan,

VU la délibération municipale du 22 novembre 2017 approuvant le programme prévisionnel des équipements publics, les modalités financières de leur réalisation, ainsi que la prise en gestion ultérieure des équipements relevant des compétences de la ville,

VU le dossier de réalisation de la ZAC du centre-ville du Haillan ci-annexé et tenu à la disposition des élus,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il appartient au Conseil Métropolitain d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC du Cœur de Ville du Haillan dans ses différentes composantes, afin de permettre la mise en œuvre du projet urbain,

CONSIDERANT QU'il convient d'approuver le programme prévisionnel global de construction et le projet de programme des équipements publics de la ZAC du Cœur de ville du Haillan,

DECIDE :

Article 1 :

d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC du Cœur de Ville de la commune du Haillan, selon les modalités définies ci-avant et inscrites dans les annexes jointes,

Article 2 :

d'approuver le programme prévisionnel global de construction,

Article 3 :

d'approuver le projet de programme des équipements publics,

Article 4 :

La participation métropolitaine prévisionnelle au bilan aménageur est fixée à 7 337 668 € HT, soit 8 754 767 € TTC. Elle sera imputée sur les exercices budgétaires à venir, sous réserve de leurs votes,

Article 5 :

Les constructeurs ne faisant pas l'acquisition des terrains auprès de l'aménageur sont redevables d'une participation calculée comme ci-dessous :

Catégorie de construction	Participation au m² de surface de plancher
Logement en accession libre	126 €
Logement locatif social	80 €
Logement en accession sociale	80 €
Logement abordable	80 €
Commerces	100 €
Activités	100 €
Bureaux	100 €

Article 6 :

Les constructions réalisées dans le périmètre de la ZAC seront exonérées de la Participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC),

Article 7 :

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 de la présente délibération, conformément aux articles R.311-9 et R.311-5 du Code de l'urbanisme.

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

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

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