

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****COMMUNE DE BIGANOS
DEPARTEMENT : GIRONDE**

Membres : Afférents au Conseil Municipal : 29
En exercice : 29
Qui ont pris part à la délibération : 29
Date de la convocation : 22.10.2014
Date d'affichage : 22.10.2014

(SEANCE DU 29 OCTOBRE 2014)

L'an deux mille quatorze et le vingt-neuf octobre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Biganos, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr Bruno LAFON, Maire.

Présents : LAFON B. - GARNUNG V. – POCARD A. – MATHONNEAU M. –
BORDET B. – CAMINS B. – BONNET G. – OMONT JP. -
BALLEREAU A. – BOURSIER P. - BELLIARD P. – ZABALA N. -
LASSUS-DEBAT Ph. – RAMBELOMANANA S. - ENNASSEF M. -
LEWILLE C. – LEJEUNE I. – ONATE E. – MARINI D. – BANOS S. –
LABERNEDE S. – GRARE A. – CASTANDET M. – ROS Th. -
CAZAUX A. - DESPLANQUES Th. -

Absents excusés : BAC M. (Procuration à M.MATHONNEAU)
GALTEAU JM (Procuration à B.LAFON)
CALLEN JM (Procuration à B.CAMINS)

Mesdames Nicole ZABALA et Martine ENNASSEF ont été nommées secrétaires.

**DELIBERATION N°14 – 130 : ZAC DE RECOMPOSITION DU CENTRE-VILLE –
QUARTIER DE FACTURE : DESIGNATION DU CONCESSIONNAIRE ET
APPROBATION DE LA CONCESSION ET DE LA PARTICIPATION FINANCIERE
DE LA COMMUNE DE BIGANOS AU COUT DE L'OPERATION -**

Monsieur Bruno LAFON, Maire, indique que ces dernières années, la commune de Biganos a conduit des réflexions et études en vue d'une redynamisation de son centre urbain.

Par délibération n° 12 – 138, du 15 novembre 2012, le Conseil municipal a ainsi fixé les objectifs et défini les modalités d'une concertation publique en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté.

Le Bilan de cette concertation du public a été approuvé par délibération n° 13-031 du 13 mars 2013.

Par délibération n° 13 – 045 du 18 avril 2013, le Conseil municipal de Biganos a décidé de créer la ZAC de recomposition du centre-ville, Quartier de Facture, et approuvé le dossier de Création de cette ZAC.

Ce projet d'aménagement urbain ambitieux concernant 14, 5 ha situés de part et d'autre du carrefour de Facture, a pour objectifs :

- Renforcer l'identité urbaine et la centralité du cœur de ville ;
- Prévoir la recomposition urbaine de certains quartiers mutables, notamment le quartier de la gare ferroviaire ;
- Maîtriser l'urbanisation en cohérence avec la capacité des équipements publics existants afin d'absorber la croissance urbaine actuelle ;
- Permettre aux jeunes d'accéder au logement et à la propriété ;
- Eviter les mécanismes de spéculation foncière et les opérations immobilières « au coup par coup » ;
- Assurer la mixité sociale par la construction de logements conventionnés ;
- Organiser les mobilités vers des modes de déplacements doux ;
- Sauvegarder un patrimoine et un environnement typique et de qualité ;
- Veiller à une harmonisation architecturale intégrant les préconisations du Livre Blanc « Architecture et Paysage » rédigé par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne

La recomposition du centre-ville permettra ainsi de réhabiliter des friches industrielles récentes, car elles jouxtent des parcs boisés intéressants ainsi que le futur pôle intermodal de la gare ferroviaire, comme l'annoncent les Orientations d'Aménagement du PLU du 20 octobre 2010.

La délibération de Création de la ZAC indique que la ZAC sera réalisée sous la forme d'une Concession d'Aménagement.

Par délibération n° 13 – 096 du 28 août 2013, le Conseil municipal de Biganos a validé la démarche de dialogue compétitif comme pertinente pour le choix de l'aménageur de la ZAC du centre-ville.

Les trois candidatures initiales reçues à l'issue de la consultation lancée le 9 septembre 2013 et répondant au programme fonctionnel joint à la délibération n° 13 – 096, ont permis ensuite à la Commission Centre-ville d'auditionner à deux reprises les deux candidats ayant remis leurs offres le 6 décembre 2013.

A l'issue de ces deux auditions et de la remise des offres finales des deux candidats le 17 mars 2014, la Commission Centre-ville, réunie le 18 mars 2014, a considéré que les candidats avaient présenté un travail de qualité, amélioré durant la période du dialogue compétitif, a constaté que l'offre d'Aquitanis recueillait le meilleur score selon les critères d'analyse pondérés, et a ainsi proposé à Monsieur le Maire de retenir cette offre d'Aquitanis.

La commission a jugé que l'offre d'Aquitanis répond le mieux aux exigences de la commune de Biganos concernant autant les objectifs urbains, environnementaux et sociaux de l'opération que les conditions techniques et financières de sa mise en œuvre.

Dans le cadre du dialogue compétitif, Aquitanis a proposé un programme prévisionnel de construction légèrement différent de celui arrêté dans le dossier de création et portant sur la réalisation d'une surface de plancher (SP) d'environ 67 040 m², afin de conserver un équilibre financier acceptable pour les deux signataires, mais, également, une valorisation de la « ville – nature » en regard de la « ville – gare », correspondant aux prescriptions de densification préconisées par les documents de planification, ainsi qu'à la prise en compte des préoccupations de traitement du pluvial et de la trame verte.

C'est sur la base de ce programme, qui devra être précisé et soumis à l'approbation du Conseil municipal à l'issue de l'élaboration du dossier de Réalisation de la ZAC, que le projet de concession a été élaboré.

Les missions du concessionnaire Aquitanis seront, notamment, de finaliser le dossier de Réalisation de la ZAC, d'acquérir les biens immobiliers de tous les îlots, y compris par voie de préemption ou d'expropriation si nécessaire, à l'exception, actuellement, d'une partie de l'îlot C, dont le futur propriétaire et constructeur participera au financement des travaux généraux d'aménagement de la ZAC par Convention de Participation des constructeurs en ZAC.

Le concessionnaire Aquitanis réalisera les équipements publics prévus dans les conditions fixées au traité de concession, dont le projet et les annexes sont joints à la présente Note de Synthèse du Conseil municipal du 29 octobre 2014 (*pièce jointe n° 6*).

La commune participera financièrement au coût de la ZAC de recomposition du centre-ville, quartier de Facture, pour un montant global de 3 101 673 € HT, TVA en sus.

Cette participation est constituée d'apports de biens immobiliers pour un montant de 983 400 € HT et d'une participation en numéraire pour un montant total de 2 118 273 € HT. Conformément à l'article 16.3 et à l'annexe 5 (bilan financier prévisionnel échelonné dans le temps), cette participation sera versée annuellement pour un montant de 211 827, 30 € HT, TVA en sus, à compter de 2015.

La concession prend effet à la date de la signature du traité pour une durée fixée actuellement à 10 ans, avec possibilité de prorogation par avenant au traité de concession, qui prévoit un calendrier en 2 (deux) phases (la 1^{ère} démarrant 3 ans après la signature du traité, et la 2^{ème} 6 ans après) ; cela est indiqué à l'article 5 du traité ainsi que dans son annexe 6.

La concession prévoit également l'éventualité d'une cessation anticipée et ses conséquences pour les deux signataires (article 22.3 du traité).

Afin de faciliter les acquisitions foncières, et comme le prévoit l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme, il est proposé au Conseil municipal de déléguer à l'OPH Aquitanis l'exercice, **à l'intérieur du périmètre de la ZAC**, du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé, instaurés par délibération du Conseil municipal n° 10 – 126 en date du 15 décembre 2010.

En conclusion, Monsieur le Maire rappelle que la concession:

- intègre les objectifs programmatiques, techniques et financiers de l'offre d'Aquitanis qui seront portés devant le Conseil municipal dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation ;
- précise les engagements et les missions réciproques du concédant et du concessionnaire ;
- définit le montant et le versement de la participation versée par la collectivité à l'opération (en foncier et en numéraire) ;
- définit les modalités financières et d'exécution de la concession portant sur la rémunération du concessionnaire et les motifs et conditions de la résiliation de la concession ;
- enfin, définit les modalités de liquidation de la concession à son expiration.

La concession est accompagnée de 7 annexes qui feront l'objet d'actualisation selon l'évolution de la réalisation de l'opération, lors de chaque compte-rendu annuel au concédant, qui portera également sur l'évolution financière des rapports entre le concédant et le concessionnaire.

Par conséquent, il est demandé au Conseil municipal de Biganos de bien vouloir :

- désigner Aquitanis en qualité de concessionnaire de la ZAC de recomposition du centre-ville de Biganos - quartier de Facture ;
- approuver, dans son intégralité, la concession d'aménagement jointe en annexe (pièce n° 6), en ce compris les documents qui y sont annexés ;
- approuver la participation financière de la commune au coût de l'opération de la ZAC de recomposition du centre-ville – quartier de Facture pour un montant global de 3 101 673 € HT, cette participation étant constituée d'apports de biens immobiliers pour un montant de 983 400 € HT et d'une participation financière pour un montant de 2 118 273 € HT ;
- autoriser Monsieur le Maire à signer cette concession d'aménagement avec l'OPH Aquitanis, cette signature intervenant après que la présente délibération aura été transmise à la Sous-Préfecture d'Arcachon au titre du contrôle de légalité ;
- déléguer, à l'intérieur du périmètre de la ZAC, le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé à l'OPH Aquitanis ;
- autoriser Monsieur le Maire à exécuter toutes les formalités afférentes à l'entrée en vigueur de la concession et à l'exécution de la présente délibération.

Le projet de concession exposé ci-dessus a été présenté aux membres élus du Conseil municipal de Biganos réunis en mairie principale en formation « toutes commissions » le 16 octobre 2014.

Sur quoi, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

- **DESIGNE** Aquitanis en qualité de concessionnaire de la ZAC de recomposition du centre-ville de Biganos - quartier de Facture ;
- **APPROUVE**, dans son intégralité, la concession d'aménagement jointe en annexe (pièce n° 6), en ce compris les documents qui y sont annexés ;

- **APPROUVE** la participation financière de la commune au coût de l'opération de la ZAC de recomposition du centre-ville – quartier de Facture pour un montant global de 3 101 673 € HT, cette participation étant constituée d'apports de biens immobiliers pour un montant de 983 400 € HT et d'une participation financière pour un montant de 2 118 273 € HT ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer cette concession d'aménagement avec l'OPH Aquitanis, cette signature intervenant après que la présente délibération aura été transmise à la Sous-Préfecture d'Arcachon au titre du contrôle de légalité ;
- **DELEGUE**, à l'intérieur du périmètre de la ZAC, le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé à l'OPH Aquitanis ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à exécuter toutes les formalités afférentes à l'entrée en vigueur de la concession et à l'exécution de la présente délibération.

Vote :

Pour : 25

Abstention : 0

Contre : 4 (CASTANDET M. – ROS Th. – CAZAUX A. – DESPLANQUES Th.)

P.C.C.C à l'original,
Fait à Biganos,
Le 30 octobre 2014
Bruno LAFON
Maire de Biganos
Président de la COBAN



Le Maire,

** certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte*

** informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication*