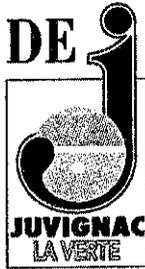


# MAIRIE DE



# UVIGNAC

Nombre de conseillers  
En exercice : 29  
Présents : 22  
Votants : 28  
Date de la convocation : 11 décembre 2014

N° 14.12.17.05

L'an deux mille quatorze et le dix-sept du mois de décembre, le Conseil municipal de la Commune de Juvignac, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur le Maire.

**PRÉSENTS :** MM SAVY, BOUSQUEL, Mme PASDELOU, MM LARGUIER, BRAEMER, Mme THALY-BARDOL, Mme MACHERY, MM ROQUES, GRAVIER, Mme MOULAOU, M. CASTELL, Mme CAMBON, M. ROESCH, Mmes PRIE, MERLET, M. LOPEZ, Mmes VIGNERON, GAUZY-CHABLE, PLAYS, MM BOUISSEREN, MUNOZ, GOEPFERT.

**PROCURATIONS :**

- Mme MICHEL en faveur de M. BOUSQUEL
- M. PINETON DE CHAMBRUN en faveur de Mme THALY-BARDOL
- M. GREPINET en faveur de M. le MAIRE
- Mme ROBERT en faveur de Mme MERLET
- Mme JULLIEN en faveur de M. GRAVIER
- M. JULIEN en faveur de M. MUNOZ

**ABSENT :** M. ALLOUCHE

## **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE CAUNELLES** **MODIFICATION DU DOSSIER DE REALISATION**

**Rapporteur : Monsieur Luc BRAEMER**

Monsieur Luc BRAEMER, Adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Travaux rapporteur, rappelle aux membres de l'assemblée que suite au changement d'équipe municipale, des séances de travail régulières ont été mises en place avec la société GGL, aménageur de la ZAC de CAUNELLES afin de retracer l'historique de cette opération d'aménagement majeure pour la commune, d'établir un dialogue itératif et partagé et surtout de recaler la nature des équipements publics essentiels à la réussite de cette opération et leur régime de participation.

C'est donc dans ce cadre que les parties ont convenu de procéder aux modifications suivantes :

### **Réajustement du programme des équipements publics**

La commune souhaite remplacer l'équipement sportif et culturel initialement programmé par un groupe scolaire. Certes la construction d'un groupe scolaire présente un coût supérieur mais la société GGL, aménageur, participera au financement de cet équipement à hauteur de 37,6% de son cout hors taxes, estimé à 6 050 000€ HT soit 2 275 500 € HT.

Concrètement, la société GGL, ne livrera plus à la Commune un terrain de football et une salle polyvalente, mais une assiette foncière de deux (2) hectares et une participation en numéraire pour la construction du groupe scolaire.

Par ailleurs, animés par une recherche commune d'optimisation et afin de conserver l'équilibre économique de l'opération, les parties se sont accordées sur la modification du programme de travaux relatifs à l'accès à la ZAC (réaménagement du carrefour actuel plutôt que la réalisation d'un giratoire dont l'efficacité resterait relative selon une étude réalisée par le cabinet EGIS MOBILITE) lequel sera à la charge de l'aménageur tout comme l'installation de bornes foraines sur la place du Soleil, située au cœur du quartier, qui accueille dorénavant le marché hebdomadaire.

### **Actualisation du programme global de construction**

Le traité de concession d'aménagement de la ZAC de CAUNELLES a été régularisé entre la commune de JUVIGNAC et la société GGL, aménageur par délibération en date du 9 décembre 2010.

Le programme global de construction initial (2010) prévoyait 1 300 logements environ pour une SHON (Surface Hors Œuvre Nette) autorisée de 130 000 m<sup>2</sup>. Il convient aujourd'hui d'actualiser le point d'étape réalisé en juin 2013 et entériné par un avenant n°1 au traité de concession, notamment en ce qui concerne le nombre de logements réalisés sur la ZAC :

- ✓ Les surfaces de plancher (anciennement SHON) attribuées correspondent aux 130 000 m<sup>2</sup> autorisés.
- ✓ Le nombre de logements individuels ou individuels groupés réalisé atteint 256 logements quant 254 logements étaient prévus.
- ✓ Le nombre de logements collectifs réalisés est de 1 362 pour 1 362 prévus en juin 2013.
- ✓ Les logements construits représentent 899 logements relevant du secteur privé et de 463 logements sociaux ;
- ✓ La surface de plancher attribuée atteint 83 965 m<sup>2</sup> pour l'habitat et 3 116 m<sup>2</sup> pour le commerce, soit un total de 87 081 m<sup>2</sup> à mettre en relation avec les 130 000 m<sup>2</sup> autorisés.
- ✓ Le nombre total de logements à produire est de 1 616 logements
- ✓ La part de logements sociaux représente 28,69% du parc total de logements.

### **Actualisation du financement des équipements publics**

#### Actualisation rendue nécessaire par le remplacement de l'équipement sportif et culturel par le groupe scolaire

La pièce 3, qui décrit les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps, jointe en annexe, relate les ajustements financiers opérés du fait de la modification du programme des équipements publics.

La participation de la TAM et de la Communauté d'agglomération reste inchangée et conforme à la convention tripartite et ses deux avenants.

S'agissant du groupe scolaire et sur la base d'un coût (hors subventions éventuelles) comprenant :

- ✓ 5 000 000 € HT de travaux de superstructure
- ✓ 1 050 000 € HT d'assiettes foncière du projet (2 hectares) ;

L'aménageur de la ZAC participera à hauteur de 38% du cout du projet.

Au titre de compensation, la société GGL reste devoir à la commune de JUVIGNAC un reliquat de 261 364 € HT.

L'aménageur a estimé le cout de travaux d'aménagement du carrefour d'accès à la ZAC à 50 000 € HT maximum, en conséquence de quoi tout dépassement viendrait en compensation du reliquat en numéraire de 261 364 € HT visé ci-dessus.

#### Actualisation des pièces du dossier de réalisation

Compte tenu de ce qui précède, les tableaux actualisés des pièces n°1,2 et 3 du dossier de réalisation figurant en annexes de la présente délibération, doivent remplacer les documents du dossier de réalisation de la ZAC tel que modifié par délibération du 17 juin 2013.

- ✓ Pièce n°1 - programme des équipements publics (indice novembre 2014) = tableau
- ✓ Pièce n°2 - programme global des constructions (indice novembre 2014) = tableau
- ✓ Pièce n°3 - modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps =
  - Tableau IV = modalités de financement des équipements publics
  - Tableau V = échelonnement de la réalisation des équipements publics dans le temps

#### **IL EST DONC PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-22,

Après en avoir entendu l'exposé des motifs précédents,

**D'APPROUVER** le programme et le cout actualisés des équipements publics de la ZAC de CAUNELLES pour un montant actualisé de 22 777 273 €

**DE MODIFIER** le programme des équipements publics et le programme de construction de la ZAC de CAUNELLES ;

**D'APPROUVER** l'augmentation de la prise en charge, par la société GGL, aménageur, des équipements publics à hauteur de 1 500 951€ HT, comprenant la participation à la construction du groupe scolaire pour 38% du coût prévisionnel hors taxes et hors subventions ;

**D'AUTORISER** le Maire, ou son représentant habilité à cet effet, à prendre toutes dispositions et à signer tout acte et document rendu nécessaire pour l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur Braemer à l'unanimité.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an sus dits.

Le Maire,

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en préfecture le ..19..12..2014

Et publication le ..24..12..2014

