

COMMUNAUTE URBAINE

DE

BORDEAUX

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE

SEANCE PUBLIQUE DU VENDREDI 22 DÉCEMBRE 2006 A 09 H 30

(Convocation du 11 Décembre 2006)

Aujourd'hui vendredi vingt deux décembre deux mille six à 09 heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain Rousset, Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

ETAIENT PRESENTS :

M. ROUSSET Alain, M. JUPPÉ Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MAMERE Noël, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

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

LA SÉANCE EST OUVERTE

POLE AMENAGEMENT URBAIN ET HABITAT
Direction Développement Opérationnel et Aménagement

DELIBERATION DU CONSEIL
SEANCE DU 22 décembre 2006

N° 2006/0926

<p>CENON - ZAC Mairie Pont Rouge - Bilan de la concertation - Dossier de création/réalisation - Approbations - Autorisations - Décisions - Prévisions</p>
--

Monsieur DAVID présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Les grandes orientations politiques de la CUB arrêtées lors de la déclaration de politique générale du 17 décembre 2004 portent sur la politique de l'habitat, le développement économique, les déplacements et le développement durable. Celles-ci ont servi de base à une réorientation de nos priorités avec un effort plus particulièrement appuyé sur la politique de l'habitat et notamment sur la production de logements sociaux, qui s'est traduit par l'adoption du Plan d'urgence pour le logement approuvé par la délibération du 25 mars 2005. Adoptant une politique volontariste, ce Plan d'urgence place la CUB en position de chef de file de la politique de l'habitat, avec notamment des objectifs très ambitieux pour rattraper le retard pris en matière de réalisation de logements sociaux.

Dans le cadre de la politique des centres villes et du renouvellement urbain dont les grandes orientations ont été approuvées en Conseil de Communauté le 23 juillet 1999, la Communauté Urbaine de Bordeaux en partenariat avec la Ville de Cenon a lancé une réflexion sur le réaménagement du secteur « Mairie Pont Rouge » de cette commune, lié notamment à l'arrivée du tramway et à la création d'un pôle multi modal.

I – Les objectifs du projet urbain.

La reconfiguration de l'avenue Jean Jaurès constitue un axe stratégique du projet urbain de la Ville de Cenon avec le renforcement des fonctions de centralités urbaines résidentielles et commerciales. Par délibération n°2000/423 du 26 mai 2000, le Conseil de Communauté a décidé du lancement de la concertation conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, concernant le projet de ZAC

« Mairie Pont Rouge » à Cenon sur un territoire de 10,4 hectares ainsi que du lancement des études pré-opérationnelles.

Les objectifs poursuivis consistent à renforcer le Bas Cenon en :

- proposant une offre diversifiée de logements tout en favorisant la densité résidentielle,
- redynamisant l'activité économique notamment commerciale,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la construction d'un front urbain le long de l'avenue Jean Jaurès,
- développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- enfin, en apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Par délibération n° 2004/0219 du 5 avril 2004, le Conseil de Communauté a approuvé les conclusions des études pré opérationnelles concernant le projet de ZAC Mairie Pont rouge à Cenon, et a décidé de confier à Aquitanis, par voie de mandat, la poursuite des études de définition du programme d'aménagement et la préparation du dossier de création réalisation de ZAC. Les études de définition ont été menées conjointement par Aquitanis et l'architecte urbaniste Michel Petuaud-Létang.

Le parti d'aménagement proposé consiste à structurer la façade urbaine le long des avenues Carnot et Jean Jaurès, tout en les ponctuant d'espaces publics généreux destinés à mettre en scène les équipements publics existants (Mairie...). Les propositions visent également à mieux relier les îlots situés en arrière plan du tramway aux nouveaux espaces publics. Il s'agira de hiérarchiser les parcours grâce à un traitement paysager des rues, et de développer les « modes doux » de déplacements (piétons et deux roues).

Ce projet de ZAC a donc pour objectif principal d'impulser la transformation de ce territoire :

- en réaménageant et en complétant la trame des espaces publics pour créer de nouveaux lieux d'animation et de sociabilité d'une part,
- et en suscitant la mutation du tissu urbain actuel par une intervention foncière ciblée et par la réalisation d'un programme mixte de construction d'autre part.

II - Le bilan de la concertation

Par délibération en date du 26 mai 2000, le Conseil de Communauté a engagé une procédure de concertation préalable. Cette procédure s'est déroulée en association avec la Municipalité de Cenon. Afin de recevoir les remarques et suggestions du public, deux registres ont été déposés respectivement au siège de la Mairie de Cenon, et de la CUB à partir du 16 février 2001.

Dans le cadre de la concertation, et au fur et à mesure de l'avancement de la réflexion, le périmètre de concertation correspondant ainsi que le périmètre de prise en considération (article L 111-10 du Code de l'Urbanisme) ont été affinés.

Dans le cadre d'une convention de mandat, Aquitanis s'est vu confier la mission de faire réaliser les études de mise au point définitive du dossier de création réalisation incluant notamment l'étude d'impact du projet qui a été versée à la concertation le 30 août 2006.

En fonction de ce qui précède, la concertation s'est achevée le 30 septembre 2006 et un bilan de cette dernière annexée aux présentes a été établi, reflétant l'ensemble des modalités précitées et attestant de son bon déroulement.

III - Contenu du projet urbain

III-1. Le programme global des constructions

Le programme de construction de la ZAC doit répondre aux objectifs suivants :

- participer au relogement des familles concernées par l'opération de renouvellement urbain de la cité du « 8 mai 1945 » située sur le « Haut Cenon » ;
- accueillir, grâce à des produits de logements attractifs, de nouveaux ménages pour garantir une mixité sociale du quartier et plus largement de la commune ;
- développer une offre de locaux destinés aux commerces et services de proximité ;
- accompagner la réalisation du pôle multimodal d'une offre de bureaux participant à la mixité fonctionnelle de la rive droite et à l'accueil de nouveaux emplois. Cette orientation sera facilitée par le dispositif de la zone franche urbaine ; périmètre dans lequel la ZAC se situe pour partie.

Le programme global de construction comprend la réalisation de 60 588 m² de SHON répartis en :

- 46 367 m² de SHON environ dédiés au logement (soit 76,5% du total) représentant environ 568 logements dont 21% de logements PLUS/PLAI et 12% en PLS, le solde soit 67% étant destiné à de l'accession libre. Il est à noter qu'une centaine de logements sociaux sera construite pour assurer le relogement des familles concernées par l'opération du « 8 mai 1945 ».
- 14 221 m² pour les bureaux et commerces (soit 23,5% du total). Ces nouvelles surfaces commerciales ou d'activités tertiaires permettront soit de relocaliser des commerces existants, soit d'en créer de nouvelles à proximité du futur pôle intermodal.

III-2. Le programme des équipements publics

Dans le prolongement de la restructuration des avenues Carnot et Jean Jaurès, le projet de ZAC vise en outre à réaménager les espaces publics existants et en créer de nouveaux pour :

- affirmer l'identité du quartier ;
- contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants ;
- soutenir l'animation commerciale existante ;
- valoriser ce territoire pour susciter l'investissement privé et l'accueil de nouvelles populations et de nouveaux emplois.

Le programme de la ZAC prévoit :

- une participation de l'aménageur à l'extension du groupe scolaire existant de 4 classes (nouveaux besoins scolaires générés par la ZAC), plafonnée à 1 200 000 € HT conformément à la délibération du Conseil de Communauté du 21 juillet 2006 relative à l'intervention de la CUB en matière d'équipements scolaires. S'agissant d'une participation à un équipement communal, elle sera versée HT à la commune, maître d'ouvrage de cette extension.
- la création d'un espace public emblématique (parvis de la Mairie) destiné à devenir un lieu d'animation urbaine, et prolongé d'un cheminement paysager assurant la liaison avec le parc Palmer ;
- la réalisation de voies nouvelles primaires traversant l'ancienne propriété Mercedes depuis la rue Jules Guesde jusqu'au futur pôle multimodal ;
- la réalisation de voies nouvelles secondaires de desserte interne ;
- la création de cheminements piétonniers, cyclables, confortables, sûrs et attenants aux voies créées ;
- la requalification de la rue Pierre Curie, permettant de lui redonner un statut plus urbain ;
- la création d'aires de stationnement et de places de stationnement longitudinales afin de faciliter l'accessibilité aux commerces et services existants comme futurs.

III- 3 Une démarche de développement durable

La valorisation du développement durable se manifeste en premier lieu par la volonté de développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile. Ainsi, dans le cadre de la réalisation de ZAC, les aménagements paysagers seront intégrés aux voies primaires et secondaires créées, par un ordonnancement végétal, assurant la séparation entre la chaussée et le cheminement piétonnier et cyclable.

En outre, la Ville de Cenon envisage la création d'une liaison piétonne entre le Haut et le Bas Cenon. Le parc créé s'intégrera parfaitement dans le réseau des espaces verts à l'échelle communautaire.

La Communauté Urbaine se fixe également comme ambition de veiller à ce que les logements qui vont être réalisés dans le cadre de la ZAC soient dotés de qualités environnementales à hauteur d'une certification habitat et environnement. Ce niveau d'exigence environnemental sera fixé en concertation avec la Mairie de Cenon, préalablement à chaque consultation de promoteurs/constructeurs.

De plus, la Communauté favorisera la prise en compte des enjeux environnementaux dans la réalisation des espaces publics comme des constructions privées :

- souci d'économie d'eau dans la conception et l'entretien des espaces verts,
- transformation des contraintes hydrauliques en élément de conception des espaces publics,
- application de la démarche HQE par la Ville dans le cadre de l'extension du groupe scolaire existant.

IV - Bilan financier prévisionnel de l'opération

IV – 1. Les dépenses d'aménagement

DEPENSES	€HT	€TTC
1 - Acquisitions foncières et frais d'acquisition	12 447 129	12 562 705
1-1. Acquisitions foncières	11 605 692	11 605 692
1-2. Frais	261 767	263 727
1-3. Libération des terrains	579 670	693 285
2 - Frais d'aménagement	2 211 923	2 645 460
2-1. Travaux	1 883 461	2 252 619
2-2. Honoraires	328 462	392 841
2-3. Autres frais	-	-
3 - Frais de Communication	65 000	77 740
4 - Honoraires concession	1 455 738	1 741 063
5 - Frais financiers	369 676	369 676
6 - Impôts et taxes	-	-
7 - TVA encaissée/reversée	-	2 025 946
8 - Frais divers	15 000	17 940
9 – Participation de l'aménageur au groupe scolaire	1 200 000	1 200 000
TOTAL	17 764 466	20 640 530

IV – 2. Les recettes attendues

- *Les recettes de cession :*

Compte tenu du programme de constructions, des prix constatés du marché et des atouts du site (proximité du centre de l'agglomération et desserte par le tramway), les recettes prévisionnelles de cession peuvent être arrêtées aux montants suivants :

- logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) : 9 454 m² SHON à 131,88 € TTC/m² de SHON en moyenne, soit 1 246 746 € TTC ;
- logements intermédiaires (PLS) : 5 597 m² SHON à 179,35 € TTC/m² de SHON en moyenne, soit 1 003 822 € TTC ;
- logements en accession libre : 31 316 m² SHON à 288,78 € TTC/m² de SHON en moyenne, soit 9 043 327 € TTC ;
- commerces et services : 3 309 m² SHON à 149,20 € TTC/m² de SHON en moyenne, soit 493 697 € TTC ;
- Bureaux et activités : 10 912 m² SHON à 203,32 € TTC/m² de SHON en moyenne, soit 2 218 628 € TTC.

Les recettes totales de cession sont ainsi évaluées à la somme de **14 006 220 € TTC**.

- *La participation des futurs constructeurs.*

Le diagnostic foncier effectué (trame parcellaire, occupations des lieux) a conduit à proposer de recourir à une ZAC à maîtrise foncière partielle, afin de limiter les acquisitions foncières aux îlots dont le remembrement foncier est indispensable à :

- la réalisation des espaces publics structurants,
- la maîtrise de la forme urbaine (composition, épannelages, architecture) aux abords de ces espaces publics,
- la réalisation des programmes de logements dont l'échéance de livraison doit être assurée (notamment dans la perspective de la conclusion du GPV).

Conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme, une convention pourra être conclue entre la Communauté Urbaine et chaque constructeur dont le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession consentie par l'aménageur (futur concessionnaire). Elle précisera notamment les conditions dans lesquelles il participe au coût d'équipement de la zone. Ces participations pourront être versées directement à l'aménageur. Cette convention fera l'objet d'une délibération ultérieure du Conseil de Communauté.

- *La participation à l'équilibre.*

Compte tenu des dépenses et des recettes prévisionnelles sus visées, cette opération nécessite de la part de la Communauté Urbaine de Bordeaux une subvention d'équilibre au titre de la restructuration et du renforcement du centre-ville de Cenon, et au titre du logement conventionné répondant aux objectifs du PLH et du Plan d'Urgence pour le Logement.

La participation à l'équilibre versée par notre établissement au bilan de la ZAC Mairie Pont Rouge à Cenon est arrêtée à **6 384 309 € TTC**. L'analyse du bilan permet de mesurer l'effort de la CUB :

- en faveur du logement aidé (PLUS/PLAI/PLS et accession aidée), à 2 095 808 € TTC (soit 33 % de la participation à l'équilibre). Ce montant correspond aux recettes de cessions foncières supplémentaires qui auraient pu être obtenues en l'absence d'aide au logement conventionné ;
- pour l'extension du groupe scolaire d'un montant de 1 200 000 € HT conformément à la délibération du Conseil de Communauté du 21 juillet 2006 relative à l'intervention de la CUB en matière d'équipements scolaires (soit 19 % de la participation à l'équilibre),
- en faveur de la restructuration urbaine, à 3 088 501 € TTC (soit 48 % de la participation à l'équilibre). Ce montant est obtenu en retranchant au montant de la participation à l'équilibre l'effort en faveur du logement conventionné et en faveur de l'extension du groupe scolaire existant.

IV – 3. La participation aux équipements publics d'intérêt général.

- *La participation de la CUB aux équipements publics d'intérêt général.*

La participation de la CUB aux équipements d'intérêt général s'élève à **925 087 € TTC**, répartis de la manière suivante :

- le financement des voies d'intérêt général égale à 893 531 € TTC . Il s'agit du réaménagement et de l'élargissement de la rue Pierre Curie et du parvis de l'îlot B, bordant l'avenue Jean Jaurès.
- l'apport d'un fonds de concours à la Ville pour l'éclairage public d'un montant de 31 556 € HT conformément à la délibération communautaire du 27 mai 2005. S'agissant d'un fonds de concours à la Ville, cette somme sera versée HT.

Il convient également de souligner à proximité immédiate du site de la ZAC Pont Rouge, la création d'une nouvelle station sur la ligne A du tramway pour la mise en service des échanges intermodaux avec le train.

- *La participation de la commune aux équipements publics d'intérêt général.*

L'effort de la Ville pour cette opération dans le cadre des équipements publics d'intérêt général sous sa maîtrise d'ouvrage et dans le cadre de son champ de compétence s'élève à **243 720 € TTC**. En effet, la Ville va aménager l'allée Palmer qui permettra pour les piétons de relier par la Parc Palmer le Bas Cenon et le haut Cenon (275 276 € desquels viennent se déduire 31 556 € de fonds de concours de la CUB au titre de l'éclairage public).

L'ensemble de ces équipements est détaillé dans le tableau ci-après. La répartition des coûts entre l'aménageur et les collectivités résulte d'une appréciation équipement par équipement selon la vocation de ces derniers de desserte exclusive des futurs îlots ou d'intégration dans un maillage viaire plus large. Chaque collectivité intervient en fonction des coûts réels estimés selon sa compétence soit en maîtrise d'ouvrage soit par le versement d'un fond de concours.

DESIGNATION/REFERENCE PLAN	COUT en € TTC	MAITRE D'OUVRAGE	PRISE EN CHARGE FINANCIERE			
			CUB	VILLE	AMENAGEUR	Concessionnaires
Secteur A						
1. Equipements propres						
groupe scolaire (4 classes)	1 200 000	Ville			100%	
Voie de desserte 1 A	573 533	Aménageur			100%	
Voie de desserte 1 B	312 633	Aménageur			100%	
Voie de desserte 1 C	524 301	Aménageur			100%	
Voie de desserte 1 D	355 421	Aménageur			100%	
Postes de transformateur	269 024	Aménageur			100%	
Secteur B						
1. Equipements propres						
Espace piéton	86 356	Aménageur			100%	
Poste de transformateur	134 031	Aménageur			100%	
2. Equipements d'intérêt général						
Allée Palmer et parvis	549 385	Ville / CUB	55%	45%		
Secteur C						
Equipements d'intérêt général						
Réaménagement voie Curie + TCSP	659 117	CUB	90%	6.5%		3.5%

IV – 4. Régime des taxes et participations.

L'opération, supportant une partie du coût des réseaux publics d'assainissement sur lesquels seront raccordés les constructions attendues dans la ZAC, est exonérée de la Participation au Raccordement à l'Egout (PRE). D'autre part, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC sont exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement (TLE).

IV – 5. Le bilan consolidé de l'opération d'aménagement.

DEPENSES	€HT	€TTC	RECETTES	€HT	€TTC
AMENAGEUR					
1- Acquisitions foncières et frais d'acquisition	12 447 129	12 562 705	1- Cessions	11 979 760	14 006 220
1.1- Acquisitions foncières	11 605 692	11 605 692	1-1. Logements sociaux (PLUS) 9454 m ² SHON à 131,88 € TTC/m ²	1 181 750	1 246 746
1.2- Frais	261 767	263 727			
1.3- Libération des terrains	579 670	693 285	1-2. Logements intermédiaires (PLS) 5 597 m ² SHON à 179,35 € TTC/m ²	951 490	1 003 822
2 - Frais d'aménagement	2 211 923	2 645 460	1-3. Accession libre : 31 316 m ² SHON à 288,78 € TTC/m ²	7 561 310	9 043 327
2.1.-Travaux	1 883 461	2 252 619	1-4. Commerces et services : 3 309 m ² SHON à 149,20 € TTC/m ²	430 170	493 697
2.2.-Honoraires	328 462	392 841			
2.3.- Autres frais	0	0	1-5. Bureaux et activités : 10912 m ² SHON à 203,32 € TTC/m ²	1 855 040	2 218 628
3 - Frais de Communication	65 000	77 740			
4 - Honoraires concession	1 455 738	1 741 063	2- Participation GPV	250 000	250 000
5- Frais financiers	369 676	369 676	3- Participation CUB	5 534 706	6 384 309
6 - Impôts et taxes	0	0	3.1. participation à la restructuration urbaine	2 833 852	3 088 501
7 - TVA encaissée/reversée	0	2 025 946	3.2. participation au groupe scolaire	1 200 000	1 200 000
8 - Frais divers	15 000	17 940	3.3. participation en faveur du logement aidé	1 500 854	2 095 808
9 - Participation de l'aménageur au groupe scolaire	1 200 000	1 200 000			
SOUS TOTAL AMENAGEUR	17 764 466	20 640 530		17 764 466	20 640 530
CUB					
Équipements publics d'intérêt général	778 655	925 087	Participation aux équipements publics d'intérêt général	778 655	925 087
2. VRD (foncier et travaux)	747 099	893 531			
3. Fonds de concours à la Ville	31 556	31 556			
SOUS TOTAL CUB	778 655	925 087		778 655	925 087
VILLE					
Équipements publics d'intérêt général			Fond de concours de la CUB au titre de l'éclairage public	31 556	31 556
1. VRD sous maîtrise d'ouvrage Ville	230 164	275 276	Solde de financement à la charge de la Ville	198 608	243 720
SOUS TOTAL VILLE	230 164	275 276		230 164	275 276
TOTAL BILAN CONSOLIDE	18 773 285	21 840 892		18 773 285	21 840 892

Le plan de financement prévisionnel de l'opération s'étend de 2006 à 2013, la dernière année étant essentiellement consacrée à la clôture administrative de l'opération.

• **Coûts de revient de la ZAC :**

Coûts de revient	en €HT	en €TTC
- par m ² de SHON	293	340
- par logement	23 935	27 810

V - La maîtrise foncière

La réalisation du projet nécessite une déclaration d'utilité publique (DUP) afin de garantir la maîtrise foncière des parcelles indispensables à l'opération d'aménagement.

VI - Le mode de réalisation

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

Par conséquent, si tel est votre avis, il convient d'approuver le dossier de création réalisation de la ZAC Mairie Pont Rouge de Cenon, cette commune s'étant prononcée favorablement sur la gestion future des équipements relevant de sa compétence par délibération en date 4 octobre 2006.

Compte tenu des motifs exposés ci-dessus, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

APPROUVER :

- le bilan de la concertation préalable organisée sur le projet de ZAC Mairie Pont Rouge,
- le dossier de création réalisation de la ZAC Mairie Pont Rouge de Cenon, et le programme des équipements publics.

DECIDER :

- que la réalisation et l'aménagement de la ZAC seront confiés par concession à un aménageur, après publicité préalable et mise en concurrence,
- que les constructions à édifier dans la ZAC seront exonérées de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) et de la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE), l'aménageur prenant à sa charge au minimum les équipements visés à l'article 1585 CI 2° du Code Général des Impôts.

AUTORISER Monsieur le Président :

- à lancer la consultation d'aménageurs,
- à requérir de Monsieur le Préfet du Département de la Gironde la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au bénéfice de la CUB ou de son concessionnaire, pour réaliser les acquisitions foncières nécessaires au projet,
- à faire éventuellement assurer la défense des intérêts de la CUB devant la juridiction compétente,
- à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées,
- à signer tout les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative et à procéder aux formalités de publicité et d'affichage prévues à l'article R 311-5 du Code de l'Urbanisme.

PREVOIR :

Les crédits nécessaires à l'équilibre de l'opération et à la réalisation des équipements publics d'intérêt général tels que programmés dans le cadre du PPI 2007-2011 :

Bilan aménageur :

- de **6 384 309 € TTC** pour la participation à l'équilibre du bilan, imputée sur les crédits ouverts pour l'opération au chapitre 204 - article 2042 - fonction 8220 - CRB D710 - programme HB 23.

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

- de **893 531 € TTC** pour les travaux de voirie d'intérêt général, sous maîtrise d'ouvrage de la CUB, imputés :
 - o pour 70 % sur les crédits ouverts pour l'opération : chapitres 21 et 23 – articles 2111 – 2115 et 2315 - fonction 8220 - CRB D710 - programme HB 23 ;
 - o pour 30 % sur les crédits ouverts sur l'enveloppe communale de voirie de Cenon : chapitres 21 et 23 – articles 2111 – 2115 et 2315 - fonction 8220 – CRB O100 – programme VB11904
- de **31 556 € TTC** pour le fonds de concours versé à la Ville, imputés :
 - o pour 70 % sur les crédits ouverts pour l'opération : chapitre 204 – articles 20414 – fonction 8220 - CRB D710 - programme HB 23 ;
 - o pour 30 % sur les crédits ouverts sur l'enveloppe communale de voirie de Cenon : chapitre 204 – articles 20414 - fonction 8220 – CRB O100 – programme VB11904.

Ces crédits seront mobilisés selon l'échéancier prévisionnel suivant :

Années	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	total
Participation à l'équilibre	0	1 794 000	1 435 200	1 196 000	1 159 109	800 000	0	6 384 309
Equip. publics	0	0	0	0	431 806	225 446	267 835	925 087
VRD								
- crédits opérations d'aménagement (70%)	0	0	0	0	302 264	157 812	187 485	647 561
- crédits env. de desserte (30%)	0	0	0	0	129 542	67 634	80 351	277 526
TOTAL	0	1 794 000	1 435 200	1 196 000	1 590 915	1 025 446	267 835	7 309 396

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

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

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
18 JANVIER 2007**

M. SERGE LAMAISON