

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 5 avril 2004
(convocation du 22 mars 2004)**

Aujourd'hui Lundi Cinq Avril Deux Mil Quatre 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 JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. BOBET Patrick, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, M. CANIVENC René, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. DAVID Alain, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FELTESSE Vincent, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HOUDEBERT Henri, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROUSSET Alain, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOCCHIO Claude, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CASTANET Anne, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAUSSET Gérard, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme CURVALE Laure, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. FAYET Guy, M. FLORIAN Nicolas, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LABARDIN Michel, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, 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 :

M. BELIN à M. GUICHOUX (<i>à partir de 11 h 20</i>)	M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. BRANA Pierre à Mlle. COUTANCEAU Emilie	M. JAULT Daniel à M. RESPAUD Jacques
M. BOBET à M. MANSENCAL (<i>jusqu'à 11 h 20</i>)	M. JUNCA à Mme JORDA-DEDIEU (<i>à partir de 11 h 00</i>)
M. BRON à Mme Walryck (<i>jusqu'à 11 h 15</i>)	Mme LACUEY Conchita à M. DAVID Jean-Louis
Mme BRUNET à Mme DARCHE (<i>jusqu'à 11 h 15</i>)	Mme LIMOUZIN Michèle à M. GRANET Michel
Mme CASTANET à M. BOCCHIO (<i>jusqu'à 10 h 15</i>)	M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
M. DELAUX à M. DUCASSOU (<i>jusqu'à 11 h 15</i>)	M. MILLET Thierry à M. BELLOC Alain
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. MARTIN Hugues	M. MOULINIER à M. GUILLEMOTEAU
Mme FAYET Véronique à Mme TOUTON Elisabeth	M. NEUVILLE Michel à M. REBIERE André
Mme CHARBIT-BONNATERRE à M. BAUDRY	M. REDON Michel à M. MERCIER Michel
M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude	M. TAVART Jean-Michel à M. BELIN Bernard
Mme DELAUNAY Michèle à Mme KEISER	M. TOUZEAU à M. TURON (<i>à partir de 11 h 40</i>)
M. DUTIL Silvère à M. GOURGUES Jean-Pierre	
Mme FAORO Michèle à M. MONCASSIN Alain	
M. FERILLOT Michel à M. ANZIANI Alain	

LA SEANCE EST OUVERTE

- CENON - PROJET DE ZAC "PONT ROUGE"**
- Conclusions des études pré-opérationnelles**
 - Convention de Mandat d'études CUB/Aquitanis pour la constitution des dossiers d'enquêtes publiques, de création et de réalisation de la ZAC.**
 - Approbation - Décision - Autorisation**

Monsieur DAVID présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1. PREAMBULE :

Situé sur la rive droite, au pied des coteaux, le secteur dit « Pont Rouge » jouit d'une localisation privilégiée. Son développement à moyen et long termes devrait s'appuyer sur l'impact socio-économique de la programmation d'infrastructures d'agglomération.

Ainsi, ce territoire est desservi par le tramway qui emprunte l'avenue Thiers. Il bénéficiera à moyen terme de « l'effet de levier » induit par le bouclage des boulevards que permettra la réalisation à l'horizon 2009 du pont Bacalan – Bastide. Enfin, le croisement des lignes ferroviaires et du tramway permet d'envisager la création à plus long terme, d'un pôle intermodal de passagers, grâce à une interconnexion entre les transports ferroviaires régionaux et les transports urbains. Des échanges techniques ont permis la réservation des espaces nécessaires à la réalisation ultérieure d'une nouvelle gare dont l'enjeu avait été identifié dans le cadre du Plan des Déplacements Urbains.

Ces perspectives de développement convergent avec la volonté municipale de conforter ce quartier du « Bas Cenon ». Ce quartier dispose déjà d'un certain nombre d'équipements publics dont certains se révèlent emblématiques : hôtel de ville, parc urbain, équipement culturel, équipement scolaire, etc... De plus, l'avenue Jean Jaurès a fédéré une offre commerciale de proximité qu'il convient de soutenir.

Enfin, la réalisation du tramway a modifié en profondeur les conditions d'accès au cœur de l'agglomération ainsi que la desserte de ce territoire. La réduction des capacités de desserte routière conduit notamment à reconsidérer la vocation d'un certain nombre de parcelles (présence de concessionnaires ou d'entreprises de transport). Certaines de ces activités envisagent d'ailleurs leur relocalisation sur des sites plus adaptés. Il importe d'ores et déjà de se préoccuper de l'impact de ces relocalisations pour éviter la formation de friches urbaines.

Ces préoccupations se révèlent en phase avec les politiques communautaires de renforcement des pôles urbains existants et de densification du tissu urbain dans les corridors desservis par le tramway.

La Communauté Urbaine a donc confié à l'A'Urba une première réflexion préalable qui a permis de mieux cerner les enjeux urbains de ce territoire. Elle a fait l'objet d'une validation par les instances communautaires en octobre 2001. Ces mêmes instances ont souhaité connaître les conditions techniques, économiques et financières de réalisation d'une opération d'aménagement.

Des études pré-opérationnelles ont donc été confiées à un groupement composé des cabinets ARTOTEC (urbanisme), ATIS Conseil (montage juridique et financier) et I3C (faisabilité technique).

Cette phase de réflexion a conclu aux orientations suivantes qui feront l'objet d'une traduction dans le PLU dans les mois à venir.

2. LES OBJECTIFS PUBLICS DE L'OPERATION :

2.1. Les objectifs de restructuration urbaine :

Le projet de la ZAC « Pont Rouge » a pour principal objectif 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 ;
- suscitant la mutation du tissu urbain actuel par une intervention foncière ciblée et par la réalisation d'un programme mixte de construction.

2.1.1. Les interventions sur l'espace public :

Dans le prolongement de la restructuration des avenues Carnot et Jean Jaurès, le projet de ZAC vise 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.

Enfin, il est proposé de réserver une emprise suffisante pour accueillir à moyen ou long terme une gare facilitant les échanges entre les TER et le tramway et créer devant cet équipement une place / parvis destinée à devenir un lieu d'animation urbaine.

2.1.2. Les orientations du programme de construction :

Le programme de construction de la ZAC devra 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 de la gare d'une offre de bureaux participant à la mixité fonctionnelle de la rive droite et à l'accueil de nouveaux emplois.

2.2. Le parti d'aménagement :

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, salle S. Signoret, future gare, ...) et à devenir de nouveaux lieux de sociabilité.

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).

Les épannelages des futures constructions assureront une transition entre les constructions futures en R + 2 et R + 3 nécessaires à la structuration des espaces publics majeurs et l'habitat résidentiel existant. Ce souci d'une bonne intégration de l'opération dans son environnement urbain conduit à proposer à l'arrière des avenues, un tissu de logements individuels denses.

2.3. Le programme de construction

Au stade des études pré-opérationnelles, le programme global de construction est évalué à 40 397 m² de SHON répartis en :

- 29 246 m² de SHON environ dédiés au logement (soit 72 % du total) représentant environ 368 logements. Une centaine de logements sociaux serait construit pour assurer le relogement des familles concernées par l'opération du « 8 mai 1945 », le solde permettrait une offre diversifiée de produits – logements en collectifs et individuels ;
- 11 151 m² pour les activités bureaux et commerces (soit 28 % 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. L'accueil de bureaux vise à implanter de nouveaux emplois.

2.4. La stratégie opérationnelle

Le diagnostic foncier effectué (trame parcellaire, occupations des lieux) 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).
- réduire le montant du poste des acquisitions foncières (qui sinon se révélerait nécessairement lourd compte tenu de l'état du bâti et de son occupation) ;
- faire jouer les marchés immobiliers et consacrer l'investissement à la réalisation des espaces et équipements publics.

3. MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION (niveau de précision études pré-opérationnelles)

3.1. Bilan prévisionnel de la ZAC (bilan « aménageur ») :

Il s'agit d'une première esquisse du bilan dont la précision repose sur le niveau de définition du projet au stade des études « pré-opérationnelles ».

DEPENSES		
Dépenses en nature	Montant en € HT	Part du coût global
Acquisitions foncières	8 917 557	68.9 %
Préparation des terrains	706 332	5.5 %
<u>Travaux d'Aménagement :</u>	1 722 200	13.3 %
- Voirie	764 665	
- Assainissement	426 400	
- Réseaux divers	361 685	
- Espaces verts	169 450	
Etudes	226 922	1.8 %
Frais Financiers	453 843	3.5 %
Honoraires Aménageur	907 687	7 %
TOTAL DEPENSES	12 934 541 € HT	100 %

RECETTES		
Recettes	Montant en € HT	Part du coût global
<u>Cession des charges foncières :</u>		
- 8 276 m ² de SHON en logements / PLUS à 125 € HT / m ²	1 034 500	10 %
- 2 076 m ² de SHON en logements / PLS à 150 € HT / m ²	311 400	3.3 %
- 4 143 m ² de SHON en logements / investisseurs à 193 € HT / m ²	799 599	9 %
- 14 751,50 m ² de SHON en logements / accession libre à 235 € HT / m ²	3 466 485	41.3 %
- 6 438 m ² de SHON en commerces et activités *	2 187 600	26.6 %
- 4 713 m ² de SHON en services tertiaires à 170 € HT / m ²	801 210	9.8 %
Sous - Total	8 600 794 € HT	63.6 %
Participation à l'équilibre	4 333 747 € HT	36.4 %
TOTAL RECETTES	12 934 541 € HT	100 %

* se décomposant en 4 938 m² SHON à 200 € HT / m² de SHON et 1 500 m² de plancher existant (correspondant au « show-room » Mercedes) à 800 € HT / m² de plancher.

La participation communautaire à l'équilibre est donc la suivante :

$$12\,934\,541 \text{ € HT} - 8\,600\,794 \text{ € HT} = 4\,333\,747 \text{ € HT}$$

3.2. La prise en charge des équipements d'intérêt général :

☞ Sous maîtrise d'ouvrage CUB :

Dépenses	H.T.	T.T.C.
Rue Pierre Curie	252 900,00	302 468,50
Parvis de la gare	331 430,00	396 390,00
Voie nouvelle D	133 920,00	160 168,50
Equipement scolaire (soit 4 classes correspondant aux besoins de la ZAC)	1 000 000,00	1 196 000,00
TOTAL DEPENSES INTERET GENERAL EN € HT	1 718 250 € HT	Soit 2 055 027 € TTC

Le mouvement total des investissements d'intérêt général relevant de la CUB s'élève donc à 2 055 027 € TTC

☞ Sous maîtrise d'ouvrage Ville de Cenon :

Dépenses	H.T.	T.T.C.
Place de la Mairie	216 480	
TOTAL DEPENSES INTERET GENERAL EN € HT	216 480 € HT	Soit 258 910 € TTC

3.3. Bilan consolidé pour la Communauté Urbaine de Bordeaux :

Sur ces bases, le bilan consolidé des investissements communautaires s'élève à :

- participation à l'équilibre : 4 333 747 € HT soit 5 183 161 € TTC
- équipement d'intérêt général : 1 718 250 € HT soit 2 055 027 € TTC

un total de **7 238 188 € TTC** pris en charge de la manière suivante :

- 6 730 480 € TTC par le budget consacré aux opérations d'aménagement,
- 257 708 € TTC par le budget dédié à la voirie de desserte (30 % des voiries d'intérêt général).
- 250 000 € TTC prélevés sur les crédits réservés à l'opération de démolition – reconstruction du « 8 mai 1945 ». Il est rappelé qu'environ un quart du programme de logements de la ZAC Pont Rouge participe au relogement des familles concernées par cette opération.

Le montant total des investissements communautaires représente un investissement de 179,18 € TTC par m² de SHON développé. L'effort communautaire total ramené par logement est évalué à 11 840,80 € HT, soit 14 161,70 € TTC.

4. DESIGNATION D'UN MANDATAIRE

Afin de procéder à la mise au point des dossiers techniques et administratifs de la future ZAC, il est proposé de recourir à un mandataire chargé de coordonner les différents intervenants techniques. Une consultation a donc été menée selon les règles relatives aux marchés sans formalités préalables (compte tenu du montant de cette prestation). Trois organismes ont été consultés.

Il est proposé de retenir la proposition de l'OPAC Aquitanis (BMA ayant indiqué ne pas pouvoir assurer la mission dans les délais impartis et In Cité n'ayant pas fourni d'évaluation du coût des études à engager).

Le budget total consacré aux études confiées à des tiers est évalué à 200 000 € H.T. soit 239 200 € T.T.C.
Le montant de la rémunération d'Aquitanis correspondant à sa mission de coordination s'élève à 48 000 € H.T. soit 57 408 € T.T.C.

L'article 10 de la Convention de mandat stipule que les dépenses et frais (dont sa rémunération) exposés par Aquitanis pour l'exécution de sa mission resteront à sa charge jusqu'à la délibération du Conseil de Communauté décidant de la réalisation de la ZAC.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les conclusions des études pré-opérationnelles ;
- **DECIDER** de confier par convention de mandat à Aquitanis, le pilotage et la coordination du programme d'études de définition de la ZAC Pont Rouge et de constitution des dossiers d'enquêtes publiques, de création et de réalisation de cette opération.
- **AUTORISER** le Président à signer la dite convention de mandat.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 5 avril 2004,

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

M. SERGE LAMAISON

REÇU EN PRÉFECTURE LE 27 AVRIL 2004
--

