

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 19 novembre 2004  
(convocation du 5 novembre 2004)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Neuf Novembre 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. BRANA Pierre, 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. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HOUEBERT Henri, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. ROUSSET Alain, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, 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, 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, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvére, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, 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, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LABARDIN Michel, Mme LACUEY Conchita, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude	M. FREYGEFOND Ludovic à M. SAINTE-MARIE Michel
M. BENOIT Jean-Jacques à Mme. DUMONT Dominique	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. CASTEX Régis à M. CASTEL Lucien	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
Mme. DESSERTINE Laurence à M. BANNEL Jean-Didier (à partir de 09h45)	M. MANSENCAL Alain à M. BOBET Patrick
Mme. DELAUNAY Michèle à M. RESPAUD Jacques	M. MARTIN Hugues à M. BOCCHIO Claude (à partir de 09 H 45)
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. DOUGADOS Daniel	Mme. PARCELIER Muriel à M. DUCHENE Michel
M. DUCASSOU Dominique à M. DELAUX Stéphan	M. POIGNONEC Michel à M. REBIERE André
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. PONS Henri	M. PUJOL Patrick à M. BRON Jean-Charles
Mme. FAYET Véronique à Mme. TOUTON Elisabeth	M. QUANCARD Joël à M. SIMON Patrick
M. FELTESSE Vincent à M. SEGUREL Jean-Pierre	M. SOUBIRAN Claude à M. SEUROT Bernard
M. FLORIAN Nicolas à M. FAYET Guy	Mme VIGNE Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (jusqu'à 11 h 45)

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**CENON - Zone Franche Urbaine - Lotissement d'activités Jean Zay 2 - Bilan financier et économique définitif - Approbation**

Monsieur DAVID présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville a tout d'abord créé ou redéfini les zonages urbains : zones urbaines sensibles, zones de redynamisation urbaine, zones franches urbaines. Ces zonages prioritaires de la politique de la ville correspondent à une hiérarchisation de ces quartiers par ordre croissant de « handicaps économiques et sociaux ».

Au sein de notre agglomération, la Zone Franche Urbaine telle que définie par la loi du 14 novembre 1996 s'étend sur une partie de 4 communes de la rive droite : Bordeaux-Bastide, Lormont, Floirac et Cenon.

Dans ce cadre, sur la Commune de Cenon, notre Etablissement a réalisé en régie un lotissement d'activités diverses nommé Jean Zay 2, aujourd'hui achevé et entièrement commercialisé.

Le dossier de lotissement a fait l'objet d'un arrêté municipal en date du 26 novembre 1997 qui prévoit, en substance, la création d'un lotissement d'activités sur un terrain de 21800 m2 situé à l'angle des rues Toulouse Lautrec et Jean Cocteau. La division en lots et l'édification des constructions devant être conforme aux règles définies par la zone UYb du P.O.S.

En ce qui concerne la viabilisation du lotissement, sont prévues, audit arrêté, la réalisation d'une voie interne au lotissement se raccordant sur la rue Toulouse Lautrec, la pose de réseaux divers : collecteurs d'eaux pluviales, et eaux usées, conduite d'eau potable, éclairage public le long de la voie nouvelle, réseaux électricité et télécommunication, ainsi que la construction d'un transformateur MT/BT.

Enfin, aucun complément n'a été apporté aux règles d'urbanisme, alors en vigueur.

**1) Bilan financier**

Dans le cadre des objectifs poursuivis par la Commission Thématique Communautaire de la Zone Franche Urbaine, dont une des principales actions est la mise en œuvre d'une politique de prix rendant les terrains attractifs, le Conseil de Communauté avait, par

délibération n° 97/693 du 18 juillet 1997, fixé le prix de vente au m2 à 120 F pour cette opération (converti en euros à 18,79).

Sur cette base, l'opération a fait l'objet d'un découpage de lots à la demande, qui s'est soldé par 9 ventes, portant sur une surface totale de 20.811 m2, pour un montant total de recettes de 380.713,98 € H.T.

En terme d'aménagement, l'ensemble des travaux, visé ci-dessus, à la charge de notre Etablissement a été réalisé, pour un montant total de dépenses de 432.485,54 € H.T.

Comme vous pouvez le constater, l'opération fait ressortir un déficit de 51.771,56 € H.T. qui est, compensé par les retombées économiques induites : recettes fiscales, emplois, et dont la prise en charge correspond à la volonté de notre Etablissement Public de soutenir le développement économique de l'agglomération bordelaise.

Ce bilan financier est détaillé dans un tableau annexé ci-après.

## **2) Bilan économique**

Les ventes de lots ont permis l'implantation de 22 sociétés, qui représentent 159 emplois regroupés sur cette zone d'activités.

Afin de recueillir des informations d'ordre économique, nous avons adressé un questionnaire à chacune de ces 22 sociétés, une seule n'a pas répondu.

Ainsi, sur les 21 sociétés, ayant donné suite à notre enquête, 5 sont des créations, et 16 des transferts de sièges sociaux, ou d'agences.

En ce qui concerne l'emploi, sur les 159, aujourd'hui sur le site, 89 ont été créés lors de l'implantation, et 70 sont issus des transferts de sociétés, ou d'agences.

La répartition de ces emplois est la suivante :

<b>Nombre d'emplois</b>	<b>Nombres d'entreprises</b>
Entre 0 et 2 emplois	6
Entre 3 et 9 emplois	11
Entre 10 et 49 emplois	3
Entre 50 et 99 emplois	1
<b>Total</b>	<b>21</b>

On constate que la majorité des entreprises sont des PME dont le nombre d'emplois ne dépasse pas 10 personnes.

En matière de secteur d'activités, la répartition est la suivante :

<b>Catégories</b>	<b>Nombre d'entreprises</b>
Commerce/artisanat	12
Services	7
BTP	3
<b>Total</b>	<b>22</b>

La vocation initiale du lotissement a ainsi été respectée, le site accueillant principalement des entreprises du secteur du commerce, de l'artisanat, et des entreprises de services.

Enfin, les règles afférentes au lotissement perdurent jusqu'en 2007, date à laquelle le lotissement devenu caduc, s'éteindra, et le secteur intégrera alors, de fait, les dispositions d'urbanisme de droit commun (PLU), et ce, conformément à l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

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

**APPROUVER** le bilan financier définitif, ci-annexé, faisant apparaître un équilibre dépenses/recettes pour un montant de 432.485,54 € H.T., ainsi que le bilan économique du lotissement d'activités diverses Jean Zay 2 à Cenon.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Le groupe des élus Communistes et apparenté vote contre

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 19 novembre 2004,

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

**REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
10 DÉCEMBRE 2004**

M. JEAN-CHARLES BRON

