

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 27 octobre 2006
(convocation du 16 octobre 2006)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Sept Octobre Deux Mil 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. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANDEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, M. BREILLAT Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BRON Jean-Charles, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZABONNE Didier, M. CAZENAVE Charles, 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, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, Mme FAYET Véronique, M. FERILLOT Michel, M. GOURGUES Jean-Pierre, 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. JUPPE Alain, Mme KEISER Anne-Marie, M. LOTHaire Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MARTIN Hugues, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, 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. BANDEL Jean-Didier à Mme BRACQ Mireille (jusqu'à 10 h 20)
M. BRANA Pierre à Mlle. COUTANCEAU Emilie
M. DAVID Alain à Mme. CARTRON Françoise
M. DOUGADOS Daniel à Mme de FRANCOIS Béatrice (absent de 10 h à 11 h)
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. MARTIN Hugues
M. GELLE Thierry à M. CASTEX Régis
M. SEUROT Bernard à M. BELLOC Alain
M. VALADE Jacques à M. DUCASSOU Dominique
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. FLORIAN Nicolas

M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
M. FEUGAS Jean-Claude à M. MAURIN Vincent
M. GRANET Michel à M. MONCASSIN Alain
M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain
Mme. LIMOUZIN Michèle à Mme. FAORO Michèle
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. NEUVILLE Michel à M. MILLET Thierry (à partir de 11 h 00)
Mme. PARCELIER Muriel à M. BREILLAT Jacques
M. REDON Michel à Mme. DELAUNAY Michèle
M. RESPAUD Jacques à M. JAULT Daniel

LA SEANCE EST OUVERTE

MERIGNAC- ZAC du "Centre Ville" - bilan de la concertation préalable
□Approbation du dossier de création-réalisation de la ZAC - Approbations -
Décisions - Autorisations - Prévisions

Monsieur BAUDRY présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Les grandes orientations politiques de la CUB arrêtées lors de la déclaration politique générale du 17 décembre 2004 portent sur les domaines suivants :

- la politique de l'habitat,
- le développement économique,
- les déplacements,
- 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, sur la base du plan d'urgence approuvé par délibération du 25 mars 2005.

Adoptant une politique volontariste, le plan d'urgence place la Communauté Urbaine de Bordeaux 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 logements sociaux.

Pour ce qui est des opérations d'aménagement communautaires, outil privilégié d'impulsion publique en matière de logements, le plan d'urgence préconise :

- le maintien de l'enveloppe annuelle globale de 23M d'euros, afin d'atteindre un objectif de 30 à 33% de la production de logements sur la CUB dans les ZAC et autres opérations d'aménagement ;
- une répartition équilibrée entre d'une part, les opérations de restructuration de centre villes et centres bourgs qui peuvent supporter un déficit et d'autre part, celles dont la vocation première est de permettre la production de logements qui doivent tendre à l'équilibre ;
- pour toutes les opérations nouvelles l'intégration systématique d'une part de logements sociaux PLUS et PLAI comprise entre 25 et 30% ;
- l'accélération de la réalisation des futures grandes opérations productrices de logement dont le potentiel est aujourd'hui évalué à plus de 1 300 logements.

La ZAC de Mérignac « Centre Ville » entre dans le cadre de cette politique d'aménagement sur la CUB avec un programme global de construction de 28 183m² de SHON, dont 75% ont été réservés pour le logement.

La Communauté Urbaine de Bordeaux , en partenariat avec la Ville de Mérignac a lancé une réflexion sur le réaménagement du Centre Ville de cette commune notamment à l'arrivée du tramway en 2007.

I – Les objectifs du projet urbain du centre ville de Mérignac

En effet, le tramway va profondément modifier les conditions d'accès et les pratiques du centre ville. Il nécessite une reconfiguration complète des espaces publics et une valorisation du cadre architectural, urbain et paysager.

En particulier, la reconfiguration de la place Charles de Gaulle constitue un des axes stratégiques du projet urbain de la Ville de Mérignac avec le renforcement des fonctions de centralité urbaines résidentielles et commerciales qui caractérisent le cœur de ville.

Par délibération n° 99/150 du 28 mai 1999, le Conseil de Communauté a ouvert la procédure de concertation conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme concernant le projet de la ZAC « Centre-ville » sur un territoire d'environ 3,5 hectares délimités par :

- ♦ au nord, l'avenue de l'Yser,
- ♦ à l'est, l'avenue du Maréchal Leclerc,
- ♦ à l'ouest, la rue André Malraux.

Les objectifs poursuivis consistent à renforcer le centre ville en :

- ♦ proposant une offre diversifiée de logements afin de favoriser une densité résidentielle,
- ♦ redynamisant l'activité et renforçant l'activité commerciale,
- ♦ accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- ♦ développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- ♦ apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Les études urbaines et pré-opérationnelles décidées par la même délibération du 28 mai 1999 et approuvées par le Bureau de Communauté du 21 novembre 2002 ont permis de définir un programme prévisionnel de construction ainsi que les conditions, techniques et économiques, de réalisation de l'opération.

Sur la base de ces premières évaluations, le Conseil de Communauté a confié à Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) par délibération du 28 mai 2003 le soin de prolonger les études de définition du programme d'aménagement et de préparer le dossier de création-réalisation de ZAC, mode opératoire le mieux adapté pour permettre de réaliser les objectifs retenus.

Lesdites études de définition menées par BMA et les architectes Xavier de Geyter et Alain Charrier ont permis de privilégier un parti d'aménagement, qui, compte tenu de la superficie limitée du territoire étudié, conserve l'organisation viaire et développe sur les entités foncières dégagées un programme de construction comprenant quatre îlots :

- ♦ **l'îlot 1** en façade de l'avenue du Maréchal Leclerc (îlot 1) accueillera un programme mixte (logements, services commerces). Sa situation devant l'arrêt du tramway lui confère un caractère particulièrement attractif.
- ♦ **l'îlot 2** de forme triangulaire délimité par l'avenue de l'Yser, la rue Beaumarchais et la rue de la vieille Eglise (îlot 2) offrira une façade commerciale restructurée sur ces espaces publics. Aux étages, un programme de logements bénéficiant d'un espace vert privatif en cœur d'îlot sera développé.
- ♦ **l'îlot 3** situé au sud de la ZAC, proposera un programme de logements qui bénéficieront de la vue sur la vieille église et son square réaménagé.
- ♦ **l'îlot 4** offrira une façade commerciale à l'angle de la rue Beaumarchais et de la rue de la vieille Eglise ; des logements seront réalisés à l'étage.

II – Bilan de la concertation

Par délibération en date du 28 mai 1999, le Conseil de communauté a donc engagé une procédure de concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans le centre ville de MERIGNAC. Cette concertation ouverte sur la base des grands objectifs d'aménagement du projet urbain de la Ville de MERIGNAC sus évoqués a débuté le 18 juin 1999 s'est traduite par la mise en disposition du public, tant à l'hôtel de Ville de MERIGNAC qu'au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux, de dossiers et de registres destinés à recueillir ses observations.

Ultérieurement, 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 modifiés.

Egalement, des réunions publiques ont été organisées et cette opération a donné lieu à plusieurs publications dans la presse.

Dans le cadre d'une convention de mandat, Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) 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 au dossier de concertation.

Les pièces constitutives de ce dossier sont aujourd'hui finalisées.

Aussi, en fonction de ce qui précède, la concertation s'est achevée le 12 mai 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 – Le Contenu du projet urbain

III-1. Le programme global des constructions

Le programme de construction comprend la réalisation d'environ 21 000 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette), à des fins de logements soit environ 250 logements neufs.

Cette nouvelle offre en logements permettra de répondre à une demande résidentielle accrue. Le programme prévoit qu'environ 32% du parc de logement sera composé de logements conventionnés (PLUS/PLAI) soit environ 80 logements.

L'urbanisation de ce secteur contribuera à l'accroissement de la population résidente qui a été évaluée, sur la base des types et du nombre de logements programmés, à environ 440 personnes.

D'autre part, le programme global de construction prévoit l'augmentation des surfaces dédiées à l'activité économique de 7 000 m² de SHON environ, ce qui aura un impact positif sur l'activité du centre ville.

En effet, la création de surfaces commerciales en rez-de-chaussée des immeubles va permettre de redynamiser le centre ville en renforçant et en diversifiant la structure commerciale existante.

Le programme prévisionnel des constructions dans le dossier de création-réalisation s'établit, donc au total à environ 28 183m² de SHON répartis comme suit :

Nature du programme	Ilot 1	Ilot 2	Ilot 3	Ilot 4	TOTAL	Répartition	Nombre logements
En m² de SHON							
PLUS/PLAI	1 726	2 830	2 200		6 756	32%	79
Accession libre	3 577	5 650	1 100	4 005	14 332	68%	169
Total logement	5 303	8 480	3 300	4 005	21 088	100%	248
Bureaux	860				860		
Commerces services	2 255	2 970		1 010	6 235		
TOTAL	8 418	11 450	3 300	5 015	28 183		

Pour chacun des îlots, un cahier des charges intégrant des critères de haute qualité environnementale sera soumis aux constructeurs.

Pour être en phase avec l'arrivée du Tramway l'îlot 1 a fait l'objet d'une commercialisation avant la création de la ZAC. Les surfaces commercialisées dans la ZAC ne porteront donc que sur 19 765m². Le bilan de la ZAC intégrera les participations de l'îlot 1 aux travaux d'aménagement.

III-2. – Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics porte essentiellement sur le réaménagement et la création d'espaces publics.

Ainsi, la structure viaire actuelle ne sera pas modifiée, la rue Beaumarchais et la partie circulée de la rue de la vieille Eglise constitueront l'axe principal du futur quartier. Afin de préserver la qualité du site, l'ensemble des voiries ouvertes à la circulation dans la ZAC aura un statut « zone 30 ».

Les abords de la vieille église seront dégagés et aménagés en un jardin d'environ 1 400m². Ce jardin s'ouvrira largement sur l'avenue du Maréchal Leclerc (passage du tramway) et reliera côté Ouest la rue de la vieille Eglise afin d'assurer une liaison piétonne « sécurisée » jusqu'à la place Charles de Gaulle.

La rue de la vieille Eglise (partie nord), par son emprise limitée et son tracé sinueux conservera son caractère « villageois » : elle sera bordée d'immeubles de faible hauteur (R+1) et sera entièrement piétonne. Son traitement sera dans la continuité de celui de la place Charles de Gaulle.

La capacité actuelle de stationnement public d'environ 50 places sera restituée. Le réaménagement de la rue Beaumarchais et de la partie sud de la rue de la vieille Eglise conservera cette capacité sous la forme d'un stationnement longitudinal organisé, des deux côtés pour la rue Beaumarchais et d'un seul côté pour la rue de la vieille Eglise.

La partie nord de la rue de la vieille Eglise, faisant jonction avec la place Charles de Gaulle sera aménagée en espace piéton, ainsi que la voie longeant, côté ouest, la chaufferie et reliant la rue André Malraux.

L'ensemble des espaces publics sera traité selon les critères de développement durable (récupération et traitement des eaux pluviales, pérennité des matériaux et des plantations, économies d'énergie...).

Enfin, la réalisation du programme de logements exposé ci-dessus nécessitera l'ouverture de trois nouvelles classes à réaliser dans le cadre de l'extension-restructuration du groupe scolaire du centre ville (Jules Ferry) ainsi que la réalisation de locaux communs (restauration scolaire ...).

Ces trois classes bénéficiant d'une participation de la CUB de 1 200 000€ HT (soit 400 000€ HT par classe) à verser à la commune conformément à la délibération n° 10187 du 21 juillet 2006 relative à l'intervention de la CUB en matière d'équipements scolaires.

III- 3. La dimension paysagère

Elle sera traduite par le projet de ZAC de trois façons distinctes :

- l'espace public aux abords immédiats de la vieille église sera entièrement redimensionné et végétalisé de sorte à mettre en valeur le monument historique et offrir une perspective nouvelle vers le cœur de ce quartier.
- Les îlots 3 et 4 réservent un cœur d'îlot vert (en partie en pleine terre) impactant sensiblement la lecture des immeubles depuis les espaces publics, assortis ponctuellement de « transparences » qui seront organisées dans la volumétrie des constructions.
- L'îlot 2 sera organisé en triangle fermé autour d'un cœur végétalisé en pleine terre sur une partie de la surface.
- L'îlot 1, plus contraint par les voiries périphériques, pourra comporter une végétalisation sur les toitures terrasses, la construction pourra être composée de bâtiments de hauteur différentes optimisant cette structure végétale.

IV – Bilan financier prévisionnel de l'opération

♦ Les dépenses d'aménagement

DEPENSES	€ HT	€ TTC
1- Acquisitions et frais d'acquisition	7 501 088	7 636 489
1.1.- Acquisitions CUB	6 810 268	6 810 268
1.2.- Frais de notaire	68 103	81 451
1.3.- Démolition et mise au propre des terrains	622 717	744 770
2 – Frais d'aménagement	2 979 284	3 563 224
2.1.-Travaux	2 368 580	2 832 822
2.2.-Honoraires	365 704	437 382
2.3.- Autres frais sur l'aménagement	245 000	293 020
3 – Frais de Communication	80 000	95 680
4 – Honoraires concession	987 051	987 051
4.1.- Rémunération sur acquisitions	426 797	426 797
4.2.-Rémunération sur aménagement et communication	214 150	214 150
4.3.-Rémunération sur commercialisation	316 104	316 104
4.4.- Rémunération de clôture d'opération	30 000	30 000
5 – Frais financiers	225 000	225 000
6 – Impôts et taxes	50 000	50 000
7 – TVA encaissée/reversée		1 505 335
TOTAL	11 822 423	14 062 778

♦ Les recettes attendues

- *Les recettes de cession*

Compte tenu du programme de construction présenté ci-dessus, des prix constatés du marché et des atouts du site (centre-ville et desserte par le tramway) les recettes prévisionnelles de cession peuvent être arrêtées aux montants suivants :

- commerces et services : 239,20€ TTC du m² SHON en moyenne soit une recette de 952 016€ TTC (239,20€ x 3 980m²)
- logements en accession libre : 413€ TTC du m² SHON en moyenne soit une recette de 4 441 815€ TTC (413€ x 10 755 m²)
- logements PLUS et PLAI : 179,40€ TTC du m² SHON en moyenne soit une recette de 902 382€ TTC (179,40€ x 5 030m²)

Les recettes totales de cession sont évaluées à la somme de 6 296 213€ TTC.

- *La participation des futurs constructeurs*

Conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme, une convention, dont un modèle type est soumis à l'approbation, joint au dossier, sera 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 précise notamment les conditions dans lesquelles il participe au coût d'équipement de la zone. Ces participations pourront être versées directement à l'aménageur.

La participation des futurs constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur est estimée à **392 040€**.

Elle correspond à : 8 418m² SHON de l'îlot 1 à 46,57€ en moyenne par m² SHON.

Un coefficient sera appliqué selon la nature de chaque construction et de la manière suivante :

- 35€ / m² SHON de logement PLUS,
- 45€ /m² SHON de bureaux, commerces et services,
- 55€/m² SHON de logements en accession libre

- *La participation à l'équilibre de l'opération*

Compte tenu des dépenses et des recettes prévisionnelles sus visées, cette opération nécessite de la part de la CUB une subvention d'équilibre au titre de la restructuration et du renforcement du Centre Ville de Mérignac et au titre du logement conventionné répondant aux objectifs du PLH.

La participation à l'équilibre versée par notre Etablissement au bilan de la ZAC « Centre Ville » à Mérignac est arrêtée à **7 369 732€ TTC**.

L'analyse du bilan permet de mesurer l'effort de la CUB :

- en faveur du logement conventionné (à savoir PLUS – PLAI), à **1 193 717€ TTC** (soit **16%** de la participation à l'équilibre).

Cette somme est obtenue en appliquant à la SHON des logements conventionnés l'écart entre la moyenne des prix de cession des logements en accession libre et le prix moyen de commercialisation du logement PLUS et PLAI.

Cet écart correspond aux cessions foncières qui auraient pu être obtenues en l'absence d'aide au logement de type conventionné.

- en faveur de la restructuration urbaine, à **6 176 015€ TTC** (soit **84%** de la participation à l'équilibre).

Cette somme est obtenue en retranchant au montant de la participation à l'équilibre l'effort en faveur du logement conventionné.

- ♦ La participation aux équipements publics d'intérêt général

La ZAC génère de nouveaux besoins scolaires intégrés dans le projet de restructuration du groupe scolaire Jules Ferry. Ces besoins sont estimés à trois classes.

Le montant de la participation communautaire correspondant à ces trois classes et aux locaux communs est arrêté à **1 200 000€ HT**, conformément à la délibération 06/10187 du 21 juillet 2006 fixant les principes d'intervention de la Communauté Urbaine dans ce domaine. Cette participation est versée hors taxe à la commune.

En outre, il est à noter qu'en périphérie de l'opération la Communauté Urbaine réalise les aménagements liés à l'arrivée du tramway ainsi que la restructuration de l'Avenue du Maréchal Leclerc et de la Place Charles de Gaulle. Pour ces équipements publics d'intérêt général la ZAC n'apporte pas participation financière.

- ♦ L'investissement de la commune

Dans le cadre de la restructuration de son centre ville, la commune construira une médiathèque. Elle agrandira le groupe scolaire Jules Ferry (création de six nouvelles classes et d'un restaurant). Par ailleurs, elle accompagnera au titre de ses compétences le réaménagement des espaces publics du centre, et notamment la place Charles de Gaulle.

- ♦ Régime des taxes et des participations

L'opération supportant une partie du coût des réseaux publics d'assainissement sur lesquels seront raccordés les constructions attendues dans la ZAC, sera exonéré de la Participation au Raccordement à l'Egout (PRE).

D'autre part, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC seront exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme.

♦ Bilan consolidé

DEPENSES	€ HT	€ TTC	RECETTES	€ HT	€ TTC
1- Acquisitions et frais d'acquisition	7 501 088	7 636 489	1- Cession • commerces et services : 952 016€ TTC (239,20€ x 3 980m ²) • logements en accession libre : 4 441 815€ TTC (413€ x 10 755 m ²) • logements PLUS et PLAI : 902 382€ TTC (179,40€ x 5 030m ²)	5 268 400	6 301 006
1.1- Acquisitions CUB	6 810 268*	6 810 268*			
1.2- Frais de notaire	68 103	81 451			
1.3-Démolition et mise au propre des terrains	622 717	744 770			
2 - Frais d'aménagement	2 979 284	3 563 224	2- Participation des constructeurs	392 040	392 040
2.1.-Travaux	2 368 580	2 832 822			
2.2.-Honoraires	365 704	437 382			
2.3.- Autres frais sur l'aménagement	245 000	293 020			
3 - Frais de Communication	80 000	95 680	3- Participation CUB	7 391 983	8 569 732
4 - Honoraires concession	987 051	987 051	3-1 Participation CUB à l'équilibre 3.1.1 participation à la restructuration urbaine du Centre Ville : 6 176 015€ TTC 3.1.2 participation aux logements conventionnés PLUS/ PLAI : 1 193 717€ TTC	6 191 983	7 369 732
4.1.- Rémunération sur acquisitions	426 797	426 797			
4.2.-Rémunération sur aménagement et communication	214 150	214 150	3-2 Participation CUB aux équipements publics d'intérêt général		
4.3.-Rémunération sur commercialisation	316 104	316 104			
4.4.- Rémunération de clôture d'opération	30 000	30 000			
5- Frais financiers	225 000	225 000			
6 - Impôts et taxes	50 000	50 000			
7 - TVA encaissée/reversée		1 505 335			
8- Equipements publics d'intérêt général 8-1 Equipements du Groupe Scolaire Jules Ferry	1 200 000*	1 200 000*			
TOTAL	13 022 423	15 262 778		13 022 423	15 262 778

* Pour les acquisitions foncières et la participation aux équipements publics d'intérêt général aucune TVA ne s'applique, le montant Hors Taxe est égal au montant Toutes Taxes Comprises.

Le plan de financement prévisionnel de l'opération s'étend de 2007 à 2012, la dernière année étant essentiellement consacrée à la clôture administrative de l'opération.

♦ Coûts de revient de la ZAC

Le coût de revient de la ZAC s'établit à :

- **499 € TTC/m² SHON** (total des dépenses d'aménagement/SHON totale)
- **42 430 € TTC/logement** (total des dépenses d'aménagement * part du logement dans le programme global de construction / nombre de logements)

En intégrant le coût de l'équipement scolaire, le coût de revient de la ZAC est porté à :

- **542 € TTC/m² SHON**
- **46 034 € TTC/logement**

♦ Effort global communautaire

L'effort global de la CUB pour cette opération s'établit à :

- **262 € HT/m² SHON soit 304 € TTC/m² SHON**
- **22 295 €HT/logement soit 25 847 € TTC/logement.**

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 désormais d'approuver le dossier de création-réalisation de la ZAC du « centre-ville » de Mérignac, cette commune s'étant prononcée favorablement sur la gestion future des équipements relevant de sa compétence.

Dans ces conditions, 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 la ZAC « centre-ville » de Mérignac
- ♦ le dossier de création-réalisation de la ZAC du « centre-ville » de Mérignac, notamment le projet de programme global de construction, le projet de programme des équipements publics et de son bilan financier prévisionnel.

- 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 Participation au Raccordement à l'Egout (PRE) et de la Taxe Locale d'Equipement (TLE), l'aménageur prenant à sa charge au minimum les équipements visés à l'article 1585 CI 2° du Code Général des Impôts,
- ♦ de fixer à 46,57€ le montant de la participation par m² SHON construit assorti d'un coefficient modérateur selon la nature des constructions.

- 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 Communauté Urbaine de Bordeaux 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 les conventions de participations à intervenir (dont le modèle est annexé à la présente) entre la CUB et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur de la ZAC en application de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme,
- à signer tous 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 de l'extension du groupe scolaire sous maîtrise d'ouvrage de la Ville :

- participation à l'équilibre du bilan ressortant des modalités prévisionnelles de financement de l'opération, à hauteur de 7 369 732€, échelonnée dans le temps comme suit :

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
Montant de la Participation	905 233	1 953 652	2 750 844	1 376 297	361 003	22 703	7 369 732

Les participations seront imputées sur les crédits des opérations d'aménagement correspondants à la ZAC de MERIGNAC « Centre-Ville » (HB 14) et tels qu'ils seront arbitres dans le futur PPI 2007-2011.

- participation à l'extension du groupe scolaire correspondant aux besoins générés par l'opération et conformément à la délibération du Conseil de CUB du 21 juillet 2006 soit 1 200 000€ pour trois classes et les locaux communs correspondants sur appel de fonds et justificatifs de travaux transmis par la Ville de Mérignac, Maître d'ouvrage dudit équipement.

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

M. MILLET s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 27 octobre 2006,

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

M. SERGE LAMAISON

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
15 NOVEMBRE 2006**