

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 24 novembre 2006
(convocation du 13 novembre 2006)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Quatre Novembre 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. JUPPE 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, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. MARTIN Hugues, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, 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. 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, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvere, Mme FAORO Michèle, 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, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUERON Robert, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Didier à M. GELLE Thierry (à cpter de 11 h 45)	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. DAVID Alain à Mme. LACUEY Conchita	M. GRANET Michel à M. COUTURIER J. Louis (à cpter de 11 h 00)
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. MARTIN Hugues	M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques (jusqu'à 10 h 10)
M. FELTESSE Vincent à M. SEGUREL Jean-Pierre	Mme JORDA-DEDIEU à Mme FAYET Véronique (jusqu'à 10 h 10)
M. SEUROT Bernard à M. SOUBIRAN Claude	M. JUPPE Alain à M. CAZABONNE Alain (à compter de 10 h 30)
Mme. BRACQ Mireille à Mme. BRUNET Françoise	Mme KEISER Anne-Marie à M. DUTIL Silvere (jusqu'à 10 h 10)
M. BREILLAT Jacques à M. CASTEL Lucien	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel (à cpter de 12 h 00)
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. PUJO Colette	M. MONCASSIN Alain à M. TOUZEAU Jean
M. DAVID Jean-Louis à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia	M. PONS Henri à M. NEUVILLE Michel (à cpter de 10 h 30)
M. FAVROUL J. Pierre à M. MARTIN Hugues (jusqu'à 12 h 00)	M. QUANCARD Joël à M. DUPRAT Christophe
M. FAVROUL J. Pierre à M. MANGON Jacques (à cpter de 12 h 00)	M. REBIERE André à M. CASTEX Régis
M. FAYET Guy à M. FLORIAN Nicolas	M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques
M. FERILLOT Michel à M. BAUDRY Claude	Mme VIGNE Elisabeth à Mme. WALRYCK Anne
M. FEUGAS Jean-Claude à M. CHAZEAU Jean	

ABSENT :

M. CORDOBA Aimé

LA SEANCE EST OUVERTE

FLOIRAC - ZAC des Quais - Bilan de la concertation - Dossier modificatif de création/réalisation - Participation conventionnelle des constructeurs au financement des équipements publics - Approbations - Autorisations - Décisions

Madame LACUEY présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération du 18 juin 2001, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de création/réalisation de la ZAC des Quais de Floirac. Cette opération, extension du centre bourg actuel et bénéficiant d'une desserte directe depuis la rocade, représente 43 hectares situés en cœur d'agglomération. Depuis l'approbation de ce dossier modificatif, et en lien avec la procédure de révision du PLU, la CUB a redéfini ses grandes politiques urbaines concernant l'habitat (plan d'urgence pour l'habitat et la politique de la ville voté le 25 mars 2005) et la politique foncière. La poursuite de ses objectifs conduit aujourd'hui à modifier le programme global de construction, et le programme des équipements publics. Ces évolutions nécessitent l'approbation d'un nouveau dossier modificatif de création/réalisation de la ZAC.

I - Orientations stratégiques du nouveau projet urbain de la ZAC

Les orientations stratégiques visent une bonne insertion de la ZAC dans son contexte économique, social et environnemental, ceci dans une logique de développement durable.

I-1. Une trame urbaine respectueuse du site

Le projet urbain et paysager s'attache à traiter les continuités paysagères le long des axes, en particulier celui menant de la Garonne au coteau boisé. Ainsi, la trame viaire est organisée de manière perpendiculaire par rapport au quai de la Souys. Cet aménagement permet de préserver la perspective depuis la Garonne vers le coteau boisé, et inversement.

I-2. Un impératif de mixité sociale

Le bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du PLH a mis en évidence que la dynamique immobilière des dernières années n'a pas permis de répondre aux objectifs inscrits dans ce document. En outre, les études menées pour l'établissement du PLU ont démontré que les stocks de fonciers aujourd'hui disponibles sur le territoire communautaire ne permettraient pas de répondre dans des délais satisfaisants à ces besoins.

Dans ce contexte, la CUB s'est récemment positionnée comme chef de file de la politique de l'habitat sur l'agglomération, à travers le vote en conseil communautaire d'un *Plan d'urgence pour l'habitat et la politique de la ville* le 25 mars 2005. Elle s'est ainsi donnée les moyens d'être un acteur majeur de la politique locale de l'habitat, de la réguler, de l'organiser et de favoriser sa mise en œuvre.

Afin de répondre aux besoins en logement des habitants actuels et futurs de l'agglomération, la CUB a décidé de mobiliser davantage le foncier aménagé dans le cadre des ZAC. L'opération des Quais s'inscrit dans cette dynamique avec la production de près de 1 000 logements et la participation à une partie de reconstitution de l'offre rendue nécessaire par l'opération de renouvellement urbain du quartier « Libération » à Floirac.

I-3. Rééquilibrer les modes de transport

Dans le souci de répondre au mieux aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain, les modes de transport alternatifs à l'automobile sont largement favorisés. Ainsi, une piste cyclable bidirectionnelle sera réalisée sur la quasi totalité des axes structurants Est-ouest, et également rue Émile Combes qui constitue la principale radiale Nord-sud. Les piétons bénéficieront de larges trottoirs, d'une largeur le plus souvent égale ou supérieure à 2,5 m.

Concernant le développement des transports en commun, il est prévu que l'avenue Promenade et l'emprise de la voie ferrée Bordeaux - Eymet puissent accueillir à terme un transport en commun en site propre (TCSP), qui pourrait emprunter un éventuel franchissement au droit du boulevard Jean Jacques Bosc.

II - Le bilan de la concertation

Par délibération du 28 janvier 2005, le Conseil de communauté a décidé la réouverture de la concertation justifiée par les modifications du programme de construction et du programme d'équipements publics. La procédure s'est déroulée en association avec la Municipalité de Floirac. Afin de recevoir les remarques et suggestions du public, deux registres ont été déposés respectivement au siège de la Mairie de Floirac, et de la CUB. Le calendrier fut le suivant :

- 28 janvier 2005 : délibération du Conseil communautaire, autorisant l'ouverture de la concertation,
- 28 février 2005 : délibération de la Mairie de Floirac, organisant la concertation,
- 04 mars 2005 : publicité dans le journal Sud-Ouest informant le public de l'ouverture de la concertation, et mise à disposition du public en Mairie de Floirac et au siège de la CUB des registres,
- 26 octobre 2005 : Réunion publique, avec rappel de la procédure en cours et présentation de l'actualisation de l'étude d'impact,
- 10 février 2006 : publicité informant le public du versement à la concertation de l'étude d'impact de 2000 et de son actualisation de 2005,
- 5 mai 2006 : clôture des registres de concertation.

III - Contenu du nouveau projet urbain

Les principales modifications du programme global de construction concernent **l'augmentation du nombre de logements**, le programme des équipements publics et la mise en œuvre d'une **démarche de développement durable**.

III-1. Évolution du programme global de construction

▪ Augmentation du nombre de logements :

Le programme global de construction de la ZAC des Quais de Floirac est modifié afin de mieux prendre en compte les orientations du Programme Local de l'Habitat et les objectifs du plan d'urgence pour le logement :

- La partie centrale de la ZAC, longtemps considérée comme une réserve foncière consacrée à l'accueil d'activités secondaires et tertiaires, est affectée au logement, à

l'exception de l'îlot M1-M2 situé en façade du fleuve qui est destiné à un grand équipement dont le programme n'est pas arrêté à ce jour.

- Les constructions riveraines de l'avenue Promenade peuvent s'établir à R+4 afin de créer une échelle de construction plus à la dimension de ce vaste espace public de 45 mètres de large.

Cette modification du programme global de construction permet d'envisager **la construction de 955 logements**, soit le doublement du nombre de logements prévus initialement. La SHON globale envisagée s'établit à 152 996 m² auxquels viennent s'ajouter 73 024 m² de terrains d'activités correspondant aux îlots J et K.

Avec un taux de 45 %, la commune de Floirac est largement excédentaire en logements sociaux. Dans ce contexte, la programmation doit permettre de rééquilibrer et diversifier l'offre de logements. C'est pourquoi, le pourcentage de logements sociaux (PLAI/PLS) prévu est inférieur à 25%. A l'inverse, l'offre de logement intermédiaire est sous représentée sur Floirac : le programme de la ZAC vise à renforcer ce type d'habitat en proposant 18,8% de logements financés en PLS, et 22,1 % de logement en accession aidée. La programmation proposée est donc la suivante :

- 10 019 m² SHON soit 11,5 % de logements locatifs conventionnés sociaux (PLUS-PLAI),
- 16 355 m² SHON soit 18,8 % de logements conventionnés intermédiaires (PLS),
- 19 292 m² SHON soit 22,1 % de logements en accession aidée,
- 41 494 m² SHON soit 47,6 % de logements en accession libre.

Soit un total de 87 160 m² de SHON consacrés au logement dont :

- 66 420 m² de SHON cessible,
- 20 740 m² de SHON sur des parcelles privées.

Cette programmation prend en compte une partie de reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux démolie par l'opération de renouvellement urbain du quartier Libération situé dans le Bas - Floirac. Elle résulte également des études de marché réalisées qui ont démontré une réelle attractivité du site.

▪ *L'accueil d'activités adaptées au contexte :*

Dans le souci d'offrir aux futurs habitants de la ZAC une meilleure qualité de vie, un certain nombre de commerces et services seront implantés en pied d'immeuble, afin d'élargir l'offre de services de proximité et de renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville de Floirac.

Le développement de cette nouvelle offre commerciale de services de proximité se localisera principalement en bordure de la rue Jules Guesde, et des nouvelles places créées dans le cadre de la ZAC.

L'accueil d'activités économiques de plus grande dimension s'opère dans la partie sud de la ZAC, et également dans sa partie ouest, en façade sur la Garonne. Ces implantations s'inscrivent dans le cadre du programme de développement économique soutenu par la CUB, et devraient permettre l'accueil de nouveaux emplois sur la rive droite.

III-2. Une démarche de développement durable

Le souci de s'inscrire dans une démarche de développement durable s'exprime dans les différentes composantes de l'opération, à savoir :

► Les qualités environnementales des logements attendues :

Il faut souligner les qualités environnementales des logements projetés. Tous les programmes de logements réalisés dans le périmètre de la ZAC devront obtenir la Certification Habitat &

Environnement, délivrée par la société CERQUAL, avec laquelle la CUB a signé une convention de partenariat.

De plus, le niveau d'exigence environnementale sera fixé en concertation avec la Mairie de Floirac préalablement à chaque consultation de promoteurs/constructeurs.

► Le contenu du programme de construction qui vise à une mixité :

- fonctionnelle : habitat et activités économiques notamment en veillant à une offre de commerces et services de proximité mais également en contribuant à développer l'emploi.
A cet égard, une réflexion est en cours avec la Mairie de Floirac, l'Association « Hauts de Garonne Développement » et les Chambres Consulaires pour créer une « Cité artisanale » à proximité du centre de formation professionnelle aux métiers du bâtiment créé par le Conseil Général ;
- sociale : grâce à une diversité de l'offre de logement favorisant la mixité des statuts d'occupation, des ressources des ménages et des générations ;

► Le projet urbain qui tend à édifier une « ville-jardin » respectueuse de l'identité du territoire ; préoccupation que traduisent :

- la configuration des îlots et la création de jardins de qualité en cœur d'îlot ;
- la cohérence de la trame paysagère des espaces publics ;

► La volonté de développer des modes de déplacement alternatifs à l'automobile :

- cheminements cyclables et piétonniers agréables et sûrs,
- emprise réservée à un futur transport en commun en site propre (ancienne voie ferrée, espace public central) ;

► la prise en compte des enjeux environnementaux dans la réalisation des espaces publics, mais aussi 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 (création d'un jardin public intégrant le stockage des eaux pluviales) :
 - * application de la démarche HQE au futur établissement scolaire,
 - * certification Habitat et Environnement de la totalité des logements.

III-3. Une valorisation de la ZAC grâce aux équipements et espaces publics

La modification du programme des équipements publics vise à assurer de véritables continuités urbaines, afin de renforcer le rôle fédérateur des espaces publics, et de répondre aux enjeux en matière de déplacements.

▪ *Une gestion « douce » de l'eau : la création d'une noue paysagère*

Depuis de nombreuses années, la CUB s'est préoccupée de la prise en compte des enjeux environnementaux notamment dans le domaine de la gestion de l'eau. Il a donc été envisagé de prendre en compte les aspects environnementaux dans l'adaptation du programme des

équipements publics. Il est prévu notamment que la collecte principale des eaux pluviales initialement envisagée à l'aide d'un collecteur de grande dimension consiste désormais en la création d'une noue paysagère. Cette dernière permet le développement d'un vaste jardin public au cœur même de la ZAC.

▪ *L'accompagnement de la ZAC par l'implantation d'un nouveau groupe scolaire :*

Les 955 logements générés par le nouveau programme de construction induisent un apport de population nouvelle pour Floirac qui peut être estimé à 3 000 nouveaux habitants. Les services de l'Inspection Académique ont estimé les besoins scolaires à 16 classes (6 maternelles et 10 élémentaires). Il est donc prévu de créer un nouveau groupe scolaire dans le périmètre de la ZAC, sur l'îlot S.

Cet équipement, répondant aux stricts besoins de l'opération, relèvera de la maîtrise d'ouvrage CUB ; maîtrise d'ouvrage qui sera déléguée à la Ville de Floirac. Cette délégation de maîtrise d'ouvrage fera l'objet d'une convention spécifique avec la Ville de Floirac définissant notamment les modalités de versement du financement communautaire ; convention qui fera l'objet d'une délibération concordante au Conseil Municipal et au Conseil Communautaire. Le financement communautaire estimé à 6 400 000€ HT (soit 400 000€ HT /classe) intégrera le nouveau référentiel de coûts défini par la délibération n°10187/2006 du 21 juillet 2006 relative à l'intervention de la CUB en matière d'équipements scolaires. Ces délibérations du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire préciseront qu'au terme du délai de 10 ans la propriété et l'entretien du groupe scolaire seront transférés à la Ville conformément au principe posé par la délibération communautaire susvisée du 21 juillet 2006.

▪ *Le projet paysager :*

La réalisation de la ZAC va permettre de mettre en œuvre une véritable stratégie végétale, adaptée à chaque lieu. La végétation retenue pour ce site est une végétation typique des milieux humides. De la même manière, le choix des essences tient compte des volumes des bâtiments jouxtant les rues et les 3 places qui vont être aménagées.

▪ *Réserve foncière au droit du débouché du futur pont Jean Jacques Bosc :*

La trame des espaces publics prend en compte les conditions d'insertion urbaine d'une « tête de pont » en réservant les emprises nécessaires. Celles-ci seront traitées en esplanade plantée.

IV - Bilan financier prévisionnel de l'opération

IV-1. Les dépenses d'aménagement

DEPENSES	en € HT	en %
ACQUISITIONS FONCIERES	12 045 220,22	32,6%
Terrains à aménager (à acheter au BP)	10 208 561,22	
Terrains à aménager (restant à acquérir)	1 836 659,00	
ETUDES - AMO et MOE	1 345 933,57	3,6%
Etudes réalisées 2001-2005	51 650,00	
Architecte coordonnateur	169 500,00	
Autres frais AMO et MOE	1 124 783,57	
TRAVAUX DE VRD	23 283 204,73	63,1%
travaux de VRD - espaces verts - finitions	22 883 204,73	
part. ZAC équipements publics intérêt gén.	400 000,00	
AUTRES FRAIS LIES (gardiennage - pub.com.)	71 882,99	0,2%
FRAIS FINANCIERS	150 000,00	0,4%
Intérêts des emprunts et dettes	150 000,00	
TOTAL DES DEPENSES	36 896 241,51	100,0%

IV-2. Les recettes

- Recettes de cession encaissées au 1^{er} juin 2006 :

Elles s'élèvent à 525 076,04€ HT (TVA en sus), et proviennent de la cession totale de l'îlot O, et des cessions partielles des îlots J et K déjà intervenues.

- Recettes de cession attendues :

Compte tenu du programme de construction, les recettes prévisionnelles de cessions de charges foncières s'établissent à 24 322 783,32€ HT (TVA en sus), décomposées de la manière suivante :

- 1 864 000 € pour les activités tertiaires soit 6 400 m² SHON à 135 € HT/m²,
- 5 732 167 € pour l'activités commerciale soit 41 500 m² SHON à 138,1 € HT/m² en moyenne,
- 3 082 267 € pour les activités artisanales soit 65 000 m² de terrains à 47,4 € HT/m² en moyenne,
- 1 056 125 € pour le logement locatif social (PLUS/PLAI) soit 8 449 m² SHON à 125 € HT/m²,
- 5 156 460 € pour le logement conventionné intermédiaire (PLS) et l'accession aidée soit 28 647 m² SHON à 180 € HT/m²,
- et 7 435 000 €. pour le logement en accession libre soit 29 324 m² SHON à 250 € HT/m².

▪ *Participation des futurs constructeurs :*

S'agissant d'une ZAC à maîtrise foncière partielle, les constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain auprès de la CUB Aménageur devront contribuer au financement des équipements publics de l'opération dans le cadre d'une convention avec la CUB. En effet, en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme (issue de la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" du 13 décembre 2000), « lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention, conclue entre la commune ou l'Etablissement Public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

Sur ce fondement juridique, la présente délibération approuvant le dossier modificatif de création/réalisation de la ZAC fixe à 120 € HT/m² SHON le montant de la participation par m² de SHON construit, correspondant à la part des frais d'aménagement imputables. Ce montant est calculé en rapportant les frais d'aménagement à la SHON prévisionnelle totale déduction faite de la participation à l'équilibre venant supporter une partie de ces coûts.

Les surfaces constructibles concernées par cette participation étant évaluées à 21 116 m² SHON, les recettes de participation sont donc estimées à 2 533 920 € HT.

▪ *La participation à l'équilibre de l'opération :*

La participation à l'équilibre de l'opération est estimée à 10 039 538,19 € HT.

Compte tenu de la structure du programme de construction et des recettes prévisionnelles, la mesure de l'effort de la CUB sur cette opération peut s'analyser :

- Pour **3 192 979,04 € HT**, représentant **31,8 %** de cette participation, en faveur du logement aidé. Cette somme correspond à l'écart entre la moyenne des prix de marché de l'accession libre sur l'opération et les prix moyens de commercialisation du logement PLUS (125 €HT/m²) ; du logement PLS et de l'accession aidée (180€ HT/m²). Cet écart correspond aux recettes foncières qui auraient pu être obtenues en l'absence d'aide au logement aidé.

Avec plus de la moitié de logements aidés, la Communauté Urbaine de Bordeaux marque ainsi sa volonté de donner la priorité au logement aidé, conformément au Plan d'Urgence adopté en mars 2005.

- Pour **6 846 559,14 € HT**, représentant **68,2 %** de cette participation, en faveur de la restructuration urbaine. Cette somme est obtenue en retranchant au montant de la participation à l'équilibre, l'effort en faveur du logement aidé, estimé ci-dessus.

IV-3. Régime des taxes et participations

Supportant une partie du coût des réseaux publics d'assainissement sur lesquels seront raccordés les constructions attendues dans la ZAC, cette opération sera exonérée de la Participation au Raccordement à l'égout (PRE). D'autre part, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC sont exclues du champ d'application de la Taxe locale d'équipement (TLE).

IV-4. Bilan consolidé

Le bilan consolidé se présente de la façon suivante :

BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT			
DEPENSES		RECETTES	
BILAN AMENAGEUR *		en € HT	
- Foncier	12 045 220	- Cessions foncières	24 322 783
- Etudes et Frais d'aménagement	24 629 138	- Participation constructeurs	2 533 920
- Honoraires	-	- Participation à l'équilibre	10 039 538
- Autres frais et TVA	221 883	* participation en faveur de la restructuration urbaine	6 846 559
		* participation en faveur du logement conventionné	3 192 979
sous total dépenses	36 896 242	sous total recettes	36 896 242
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL (EPIG)		en € HT	
- Groupe scolaire (16 classes)	6 400 000	- financement CUB	6 400 000
sous total dépenses	6 400 000	sous total financement	6 400 000
TOTAL OPERATION	43 296 242		43 296 242

participation à l'équilibre	10 039 538
EPIG	6 400 000
= Financement CUB	16 439 538

(*) Cette opération étant gérée par budget annexe, son bilan est présenté en HT.

Coûts de revient	en € HT	en € TTC
sans groupe scolaire		
- par m² de SHON	241,2	273,6
	22	24
- par logement	009,8	973,8
avec groupe scolaire		
- par m² de SHON	283,0	315,5
	25	28
- par logement	827,6	791,6

Par conséquent, si tel est votre avis, il convient désormais d'approuver le dossier modificatif de création réalisation de la ZAC des Quais de Floirac, cette commune s'étant prononcée favorablement sur la gestion future des équipements relevant de sa compétence par délibération en date du 19 septembre 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,
- Le dossier modificatif de création/réalisation de la ZAC des Quais de Floirac.

DECIDER :

- D'exonérer la Zone de la Taxe Locale d'Equipeement (T.L.E.) et de la Participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E.),
- De poursuivre la réalisation de cette opération en régie directe,
- De fixer à 120 € HT le montant de la participation par m² de SHON versée directement à la CUB - aménageur.

AUTORISER :

Monsieur le Président,

- 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 prendre toutes dispositions qui s'avèreraient nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC et à signer tout document y afférant,
- à signer les conventions de participation à intervenir entre la Communauté urbaine et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur.

PREVOIR :

L'inscription au prochain PPI 2007/2011 des crédits nécessaires à la participation du budget principal à l'opération et la réalisation du groupe scolaire mis à la charge de la CUB aux :

- chapitre 204, article 2042, fonction 900, programme HB27 pour la subvention versée par le budget principal au budget annexe,
- chapitre 204, article 2041, fonction 213, programme HB27 pour le financement du groupe scolaire.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 24 novembre 2006,

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

M. SERGE LAMAISSON

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
6 DÉCEMBRE 2006**