

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 22 juin 2007
(convocation du 11 juin 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Juin Deux Mil Sept 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. HOUEBERT 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. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, 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, Mme BOURRAGUE Chantal, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, 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. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, 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, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, 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. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude	M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude
Mme FAYET Véronique à Mme DESSERTINE Laurence (jusqu'à 11 h 25)	Mme. DARCHE Michelle à Mme. PARCELIER Muriel
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert	M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis
M. BANNEL Jean Didier à M.QUANCARD Joël (jusqu'à 10 h 20)	M. DUCASSOU Dominique à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. BELIN Bernard à M. HOURCQ Robert (jusqu'à 9 h 45)	Mme DUMONT Dominique à M.ROUSSET Alain (jusqu'à 10 h 00)
Mme BRUNET Françoise à Mme CARLE DE LA FAILLE M.C (jusqu'à 11 h 00)	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
Mme. BRACQ Mireille à M. BRON Jean-Charles	M. JOUVE Serge à M. MOULINIER Maxime
M. CANIVENC René à M. BELLOC Alain	M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick (à partir de 11 h 00)
M. CASTEL Lucien à M. REBIERE André	M. LOTHAIRE Pierre à M. PETIT Alain (à partir de 12 h 15)
M. CASTEX Régis à M. GELLE Thierry	M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DUCHENE Michel	M.MANSENCAL Alain à M.LOTHAIRE Pierre (à partir de 11 h 20)
M. CAZENAVE Charles à M.MERCHERZ Jean (jusqu'à 10 h 25)	M.SEGUREL J.Pierre à M.FELTESSE Vincent (jusqu'à 11 h 00)
Mme. CONTE Marie-Josée à M. BROQUA Michel	M. TAVART Jean-Michel à M. ANZIANI Alain
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max	M.TOUTON Elisabeth à M.SIMON Patrick (à partir de 12 h 15)
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel	Mme VIGNE Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (jusqu'à 10 h 30)

LA SEANCE EST OUVERTE

**Conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement -
Approbation - Adoptions**

Monsieur LAMAISON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Pour mener à bien ses politiques d'aménagement du territoire communautaire, la CUB élabore et valide des projets urbains, chacun d'entre eux garantissant la cohérence d'un secteur ou d'un quartier de l'agglomération. Ces opérations doivent être **exemplaires et novatrices en matière de développement durable** pour générer un cadre de vie et un environnement de qualité pour l'avenir.

L'élaboration d'un projet urbain peut être justifié par :

- l'accompagnement de grandes infrastructures d'agglomération (tramway, nouvelles avenues, etc...),
- la paupérisation de certains territoires (friches industrielles, quartier en déshérence),
- la nécessité d'encadrer des territoires stratégiques d'urbanisation future.

Cette démarche de projet urbain permet de :

- mener une démarche prospective et stratégique qui consiste à décider de la ville souhaitée à long terme,
- disposer de précisions de production à moyen terme de logements ou locaux d'activités,
- anticiper les mesures préparatoires à l'engagement d'une opération publique (notamment réserves foncières)
- réserver les crédits nécessaires dans les budgets communautaires (PPI) ou communaux.

Montage opérationnel et structure des bilans financiers prévisionnels

La mise en œuvre d'un projet urbain pourra se traduire par divers engagements opérationnels que l'on peut situer selon trois niveaux :

- des **équipements structurants** à l'échelle de **l'agglomération** (pont, tramway, station d'épuration...)
- des **équipements structurants** à l'échelle du **quartier** (réseaux, place publique, médiathèque, équipements sportifs...)
- des **équipements propres** à une **opération d'aménagement** correspondants aux stricts besoins de la nouvelle population générée par celle-ci.

La présentation des opérations d'aménagement distinguera ces différents niveaux et les maîtres d'ouvrage concernés permettant d'appréhender pour chaque opération d'aménagement :

- le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement proprement dite (bilan aménageur) intégrant les dépenses et recettes correspondant strictement aux besoins de celle-ci.
- le bilan consolidé permettant à la CUB et à la commune concernée d'appréhender l'ensemble de ses engagements financiers dans et autour de l'opération.

Le bilan aménageur

Pour une opération d'aménagement de taille significative, générant une certaine complexité et de nombreux intervenants, la procédure la plus adaptée par les textes est celle de la ZAC. Pour de plus petites opérations on pourra recourir au P.A.E. (Programme d'Aménagement d'Ensemble) ou/et au lotissement.

Lorsqu'une ZAC est approuvée par les instances communautaires, elle peut être réalisée par les services communautaires (en régie directe) ou par un aménageur externe (concession d'aménagement) ; cet aménageur se voyant chargé de :

- procéder pour tout ou partie aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération,
- réaliser un programme d'équipements publics induits par le programme de construction,
- commercialiser des terrains aménagés auprès d'opérateurs immobiliers dans le respect du programme et du bilan financier prévisionnel (bilan aménageur) arrêtés lors de l'approbation du dossier de réalisation.

La structure du bilan Aménageur

Celle-ci se présente conformément au tableau ci-dessous. Chaque rubrique sera reprise ensuite pour en décrire le contenu :

DEPENSES			RECETTES		
BILAN AMENAGEUR	€ HT	€ TTC		€ HT	€ TTC
1- Etudes de définition et de suivi de l'opération 2- Les frais d'acquisition et de libération des sols 2.1- Acquisitions foncières 2.2- Frais 2.3- Libération des terrains 3 - Frais d'aménagement 3.1.- Etudes liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre) 3.2.- Travaux et aléas 3.3.- Autres frais 4- Participation aux équipements publics 4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération 4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (voirie réseaux) 4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville 5 - Honoraires concession 6 - Frais de Communication 7- Frais divers			1- Cessions 1-1. Locatif social (PLUS-PLAI) : 1-2. PLS 1-3 Accession aidée 1-4. Accession libre 1-5. Commerces et services 1-6 Programmes tertiaires 1-7. Cessions diverses 2-Participation des constructeurs (le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur) 3- Participation aux équipements publics d'intérêt général réalisés par l'aménageur 4- Subventions 5- Participation communautaire éventuelle au titre de 5.1 logement social 5.2 restructuration urbaine 5-3 développement durable 5.4 équipements scolaires 5.5. maîtrise foncière 6- Participation communale éventuelle		
TOTAL BILAN AMENAGEUR					

N.B. Le total des dépenses d'aménagement divisé par la SHON totale de l'opération constitue le coût de revient par m² SHON de l'opération.

Les dépenses

1) Les études de définition et de suivi de l'opération

Ce poste de dépenses comprend :

- les études liées au dossier de réalisation de la ZAC,
- les honoraires des prestataires AMO.

2) Les frais d'acquisition et de libération des sols

Ce poste de dépenses recouvre :

- les acquisitions foncières proprement dites,
- les frais liés aux acquisitions (notamment les frais notariés),
- les dépenses de libération des sols.

Ces dépenses relèvent de l'Aménageur et portent sur tout ou partie de l'emprise foncière de l'opération.

Les acquisitions effectuées par l'aménageur peuvent être opérées :

- auprès de propriétaires privés par voie amiable ou par voie d'expropriation,
- auprès de la CUB ou de la Commune lorsqu'elles ont constitué des réserves foncières,

Afin d'harmoniser la présentation des bilans prévisionnels des différentes ZAC, **ces acquisitions apparaîtront à la valeur vénale** (estimée par France Domaines) des terrains à la date d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC. Un travail partenarial sera mené avec France Domaines afin de faire prendre en compte, dans l'évaluation du bien, les objectifs de mixité sociale, les coûts d'aménagement et les situations particulières (pollution...) qui peuvent grever la valeur vénale du foncier.

Pour les terrains déjà acquis par la CUB ou la Commune, **l'affichage de la valeur vénale traduit une revalorisation des réserves foncières**, revalorisation dont le montant correspond à la valeur vénale déduction faite :

- du montant historique de l'acquisition,
- des frais financiers, notariés et de gestion.

Les frais de libération des sols comprennent les coûts d'éventuelles évictions des occupants, de déconstruction/démolition, de dépollution des sols. Ce poste est donc dépendant des sites d'opérations et de leur contexte (tissus urbains constitués, reconversion de friches).

3) Les frais d'aménagement

Ils recouvrent :

- les dépenses de viabilisation de terrains (création de voies et réseaux divers (VRD) ou restructuration/renforcement de VRD existants),
- la réalisation d'espaces publics.

Lorsqu'ils répondent à 100% aux besoins générés par l'opération, ces équipements sont alors qualifiés **d'équipements propres et sont supportés entièrement par le bilan**. Leur maîtrise d'ouvrage est alors assurée par l'aménageur.

Lorsqu'ils répondent à des besoins plus larges que ceux des futurs habitants de l'opération, le **financement** n'est que partiellement **assuré par l'aménageur au prorata des besoins** de l'opération auxquels ces équipements répondent, le complément étant alors apporté par la Collectivité compétente (n°3 dans la partie recettes).

La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'aménageur lorsque la **majorité du financement lui incombe**. L'investissement total est alors inscrit dans le poste « frais d'aménagement » ; l'aménageur recevant une participation de la collectivité figurant en poste 3 des recettes.

Lorsque **la maîtrise d'ouvrage relève de la collectivité compétente**, l'aménageur n'assurant alors qu'une part minoritaire du financement ; cette participation est inscrite dans le poste « **participations aux équipements publics** » (n°4 dans la partie dépenses) décrit ci-après.

4.) Les participations aux équipements publics

Ce sont les participations de l'aménageur à la réalisation des équipements publics d'intérêt général, correspondants à la part générée par l'opération.

Il s'agit soit d'une participation financière soit d'une participation en nature.

Elles concernent deux types d'équipements :

4.1. **Les équipements scolaires,**

4.2. et 4.3. **Les autres équipements** de superstructure ou d'infrastructure relevant majoritairement d'une Collectivité Publique, CUB ou Ville (voir ci-dessus).

En ce qui concerne les **équipements scolaires**, la part des besoins scolaires générée par l'opération sera intégrée aux dépenses du bilan de l'aménageur (cf. la délibération du conseil de juillet 2006) ; ce dernier versera une participation à la Collectivité Maître d'ouvrage qui sera, selon la localisation de l'équipement, soit la CUB, soit la Ville. En effet :

- dans le périmètre d'une **ZAC ou d'un PAE**, ces équipements **relèvent obligatoirement de la compétence de la Communauté Urbaine**, qui en assure donc le financement. L'investissement figure alors, notamment, dans la partie « dépenses » CUB du bilan consolidé.
Une convention CUB/Ville définira les modalités de réalisation et de rétrocession ultérieure de l'équipement.
La CUB peut déléguer la réalisation de l'équipement à la Commune dans le cadre d'un mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage Loi MOP. **La CUB souhaite privilégier ces dispositions** afin que **le futur gestionnaire municipal soit très impliqué** dans la conception de l'équipement.
- dans le cas où l'équipement scolaire est situé **en dehors du périmètre** de la ZAC ou du PAE, il demeure **de compétence communale**. La Commune en assure la pleine maîtrise d'ouvrage avec la participation communautaire correspondante. Le financement (dépenses et recettes) figure dans ce cas au bilan consolidé pour la Commune.

Le bilan aménageur pourra apporter une participation à la réalisation d'équipements communaux de proximité aux conditions suivantes (n° 4.3 dans la partie dépenses) :

- ⇒ qu'elle corresponde aux besoins générés par l'opération (Loi Sapin),
- ⇒ qu'elle ne crée ni n'aggrave le déficit du bilan,
- ⇒ qu'elle ne conduise pas à céder les réserves foncières communautaires à un prix inférieur à 75% de leur valeur vénale (estimée par les Services Fiscaux).

5) Les honoraires de concession

Il s'agit de la rémunération de l'aménageur/concessionnaire.

Les honoraires de concession sont généralement calculés :

- proportionnellement aux acquisitions, correspondant aux frais relatifs aux négociations foncières. A noter que la vente des réserves foncières de la CUB ou de la commune n'ouvre naturellement droit à aucune rémunération pour l'aménageur,
- forfaitairement pour les dépenses d'aménagement, correspondant aux frais de conduite d'opération relatifs aux ouvrages que l'aménageur réalise,
- proportionnellement aux recettes de commercialisation des charges foncières,
- forfaitairement pour la conduite administrative des opérations de clôture de l'opération (rémunération forfaitaire qui peut être actualisable).

6) Les frais de communication

Ils correspondent à la nécessité de communiquer sur le projet et dépendent des modalités choisies :

- souci d'information des riverains (publications, maquettes...),
- nécessité de stimuler la commercialisation en cas de déficit d'image ou de tassement des marchés immobiliers.

Ils varient donc notablement d'une opération à l'autre en fonction du contexte et de la taille de l'opération.

7) Les frais divers

Ils comprennent notamment :

- des frais financiers consécutifs à la gestion de la trésorerie de l'opération ;
- des impôts et taxes liés par exemple au portage de fonciers acquis et non encore commercialisés,

- la TVA résiduelle (différence entre la TVA reçue du fait des cessions (et due à l'Etat) et celle payée au travers des dépenses qui est récupérable).

Les recettes

1. Cessions foncières

Les recettes de cession des charges foncières résultent de la programmation retenue pour l'opération dans le dossier de réalisation s'il s'agit d'une ZAC ou dans la délibération instaurant un PAE :

Pour le logement : La CUB cherche à mettre en œuvre les **objectifs définis au Programme Local de l'Habitat (PLH)** tant en matière de diversification des typologies de logement (tailles des logements), des produits (locatif et accession Produits aidés, intermédiaires et libres) qu'en matière de répartition et d'équilibre sur le territoire communautaire.

- Pour le logement social : l'objectif est, comme dit ci-dessus, de répondre aux attentes du PLH mais également de répondre à la délibération du 25 mars 2005 en affectant une part minimale du programme pour le logement locatif social PLUS et PLAI (25% voire 30%) et en cédant la charge foncière à un prix compatible avec ces produits logements.

Afin d'assurer un équilibre entre les différents bailleurs sociaux, il est proposé que la cession des charges foncières s'opère sur la base de **critères d'attribution fixés par la Commission Habitat** et s'inscrive dans le cadre des contractualisations existantes (ou à mettre en place) avec chaque bailleur.

A ce jour, les prix de cession des charges foncières relatives au logement « aidé » sont les suivants (valeurs 2006) :

- 125€ HT/m² SHON pour les logements PLUS et PLAI,
- 180€ HT/m² SHON pour les logements locatifs intermédiaires PLS,
- 180€ HT/m² SHON pour l'accession sociale.

Ces prix sont conditionnés par la fixation de prix de sortie (ex locatif et en accession) plafonnés par l'Etat selon les niveaux de revenus des ménages. Ils seront actualisés deux fois par an (en janvier et en juillet) sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction.

- Pour le logement en accession libre : une **consultation permet** de disposer de **l'offre la mieux disante** au regard d'un ensemble de critères composé du prix, de la qualité urbaine et architecturale, du niveau de prise en compte d'une démarche de développement durable, du respect du programme de la consultation (typologie des logements).

Il est proposé de poursuivre la pratique actuelle, à savoir la mise en concurrence par consultations de promoteurs/constructeurs dont les conclusions seront soumises pour **avis au Comité de Coordination des Opérations d'Aménagement** avant la décision du **Bureau et du Conseil**.

Pour les activités économiques : certaines opérations d'aménagement incluent du foncier à vocation économique et immobilière d'entreprise. Le principe de base est identique à celui du logement libre avec **mise en concurrence du foncier** et **avis du Comité de Coordination des Opérations d'Aménagement** sauf lorsqu'il s'agit d'implanter une entreprise identifiée dont la filière et les emplois sont recherchés par la CUB et s'inscrivent dans **la stratégie de développement économique**.

Pour les cessions correspondantes à l'emprise foncière des équipements publics : le foncier correspondant à l'emprise des équipements publics sera cédé gratuitement par l'aménageur à la CUB au titre des ouvrages réalisés par lui et relevant de la compétence communautaire, et cédé à titre onéreux (75% de la valeur vénale) aux communes ou autres collectivités pour les équipements publics relevant de leur compétence à l'exception des espaces verts.

Pour ceux-ci le foncier sera cédé gratuitement à la commune qui en assure la gestion et l'entretien et à concurrence de 10% de la superficie totale de l'opération.

Si le bilan aménageur est équilibré (c'est-à-dire sans participation communautaire au titre de la restructuration urbaine) la cession susvisée aux communes pourra être envisagée elle aussi à titre gratuit dès l'instant que les équipements publics communaux répondent aux besoins de l'opération.

- 2 Participations des constructeurs En ZAC à maîtrise foncière partielle et en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'une construction est édiflée 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'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone ».

Cette convention peut être tripartite (CUB/ Aménageur/Constructeur) afin de permettre à l'aménageur de percevoir directement cette participation.

- 3 Participations aux équipements publics d'intérêt général L'aménageur peut être amené à réaliser des équipements présentant un intérêt général (voir ci-dessus) Dans ce cas, les Collectivités Publiques compétentes peuvent apporter au bilan une participation financière venant couvrir cette part d'intérêt général.

Cet investissement apparaît en dépenses dans le bilan consolidé, dans le volet communautaire ou le volet communal.

- 4 Subventions d'autres Collectivités L'aménageur peut solliciter l'aide d'autres Collectivités dès lors que l'opération s'inscrit dans leur politique (ex : Europe, Région, etc...).

- 5 Participation communautaire Cette participation est éventuelle, l'objectif prioritaire étant de générer des opérations qui s'équilibrent entre dépenses et recettes sans autres participations à l'exception de la restructuration urbaine des centres villes et des centres bourgs. Si tel n'est pas le cas, il sera recherché en priorité une limitation des dépenses et une augmentation des recettes (m² à construire et prix de vente).

Si l'équilibre ne peut être atteint, la CUB pourra apporter une participation légitimée par l'atteinte de ses propres objectifs dans le projet urbain concerné en matière de :

5.1. Logement

Mixité sociale et logement aidé (locatif social PLUS-PLAI, locatif intermédiaire PLS, accession libre). Cette participation vient alors compenser l'effort fait sur les montants des charges foncières cédées pour le logement social.

La subvention de la CUB pour le logement social (PLUS et PLAI) sera plafonnée au montant des aides résultant de l'application de la délibération communautaire du 22 septembre 2006 qui fixe son montant à 12 000€maximum par logement.

5.2. Restructuration urbaine

Au travers de cette participation, il s'agit pour la CUB de poursuivre ses efforts en direction de la requalification des centres villes et des centres bourgs mais aussi de contribuer à la restructuration de territoires porteurs d'enjeux communautaires importants tels que les friches industrielles ou portuaires.

5.3. Développement durable,

Cette participation peut accompagner une démarche **exemplaire et innovante** d'éco-quartier.

5.4. Équipements scolaires

Par délibération du 21 juillet 2006 la Communauté Urbaine a fixé le montant maximum de ses participations par classe en fonction du programme (neuf ou restructuration).

5.5. Maîtrise foncière :

Les recettes liées à la revalorisation des réserves foncières communautaires évoquées en p.5, seront affectées à 75% à la participation au bilan de l'opération et à 25% à la reconstitution des réserves foncières de la CUB.

6 Participation communale éventuelle

Si le bilan aménageur n'est pas équilibré et si l'aménageur réalise un équipement devant être remis à la commune alors dans ce cas celle-ci pourra verser une participation à l'aménageur.

De plus, l'article L 300-5 III prévoit, après accord du concédant, la possibilité pour l'opération de bénéficier de subventions versées par des collectivités territoriales.

Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Il a pour objet de rassembler l'ensemble des engagements financiers communautaires dans l'opération d'aménagement et autour de celle-ci qui permettront la concrétisation du projet initié. On y retrouve donc deux volets :

- les apports en dépenses ou en recettes de la CUB au bilan aménageur,
- les dépenses et recettes CUB autour de l'opération contribuant à la réalisation de cette dernière et/ou structurant le quartier.

BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB						
Au titre du bilan aménageur						
Dépenses			Recettes			
-Participation aux équipements publics d'intérêt général (poste 3 recettes du bilan aménageur)			- recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur			
- Participation communautaire éventuelle au titre :						
(poste 5 recettes du bilan aménageur)						
* du logement social						
* de la restructuration urbaine						
* du développement durable						
* des équipements scolaires						
* et de la maîtrise foncière						
SOUS		TOTAL	SOUS		TOTAL	
D1			R1			
Au titre des équipements structurants						
- VRD sous maîtrise d'ouvrage CUB			- participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous maîtrise d'ouvrage CUB			
* acquisitions foncières						
* études et travaux						
* fond de concours à la commune pour l'éclairage public						
SOUS		TOTAL	SOUS		TOTAL	
D2			R2			
TOTAL	DEPENSES	D1+D2	=	TOTAL	RECETTES	R1+R2=
D3				R3		
BILAN CONSOLIDE CUB D3 – R3 =			X			

Les principaux postes sont analysés ci-dessous :

Les dépenses

1. Au titre du bilan aménageur

1.1. Les participations aux équipements publics d'intérêt général versées à l'Aménageur

Cette participation correspond au cas de figure où l'Aménageur réalise sous sa maîtrise un équipement public qui présente une part minoritaire d'intérêt général. La Collectivité participera au financement de cet équipement à hauteur de cette part d'intérêt général. On retrouve cette participation en recettes dans le bilan aménageur (poste 3 en recettes).

1.2. Les participations communautaires éventuelles au titre de :

- logement social,
- restructuration urbaine,
- développement durable,
- maîtrise foncière,
- équipements scolaires.

En ce qui concerne les équipements scolaires dans une ZAC ou un PAE, la Communauté Urbaine de Bordeaux est obligatoirement maître d'ouvrage. Elle peut cependant déléguer cette maîtrise d'ouvrage à la commune comme expliqué plus haut. Si l'équipement est construit par les services communautaires son financement est entièrement assuré et imputé sur les crédits dédiés à l'opération d'aménagement.

2. Au titre des équipements structurants

2.1. VRD sous maîtrise d'ouvrage CUB

Il s'agit des voies, réseaux et espaces publics divers réalisés dans le cadre de l'équipement de la ZAC mais présentant un caractère intercommunal ou dépassant les stricts besoins de la ZAC. La dépense comprend, outre le montant des travaux, les acquisitions foncières, les frais d'études et les honoraires.

Il est à noter ici, que le financement de ces équipements est imputé à environ 70% sur les crédits des opérations d'aménagement et à environ 30% sur les crédits des enveloppes de desserte.

2.2. Fond de concours à la commune pour l'éclairage public

Les recettes

Elles font apparaître :

- s'il y a lieu, les cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur.
- les participations de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous maîtrise d'ouvrage CUB (ex : voirie d'intérêt communautaire prise en compte pour partie dans l'opération pour sa desserte).

Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

Il a pour objet de rassembler l'ensemble des engagements financiers communaux dans l'opération d'aménagement et autour de celle-ci qui permettront la concrétisation du projet initié. On y retrouve donc deux volets :

Les dépenses

- la participation éventuelle au bilan de l'opération (ex : oeuvre d'art, équipement spécifique...).

- les équipements relevant de la compétence communale venant contribuer à la réalisation de l'opération, structurer et accompagner le développement du quartier

Les recettes

- La cession de ses propres réserves foncières s'il y a lieu.
- une participation éventuelle de l'opération pour la part d'équipements communaux répondant aux besoins de l'opération sous réserves des éléments précités au chapitre 4 (page 5).

BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE	
Au titre du bilan aménageur	
Dépenses	Recettes
- participation éventuelle	- cessions des réserves foncières Ville à l'aménageur
SOUSTOTAL D'1	SOUS TOTAL R'1
Au titre des équipements communaux	
- Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la commune * foncier * travaux	- participation de l'aménageur aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communal
SOUSTOTAL D'2	SOUS TOTAL R'2
TOTAL DEPENSES D'1+D'2= D'3	TOTAL RECETTES R'1+R'2= R'3
BILAN CONSOLIDE VILLE D'3 – R'3 = Y	

Les enjeux financiers du projet urbain

Au-delà de l'opération d'aménagement et en préalable à la réalisation de celle-ci, la Communauté Urbaine peut être amenée à réaliser des équipements d'intérêt général structurants parce qu'ils apparaissent comme indispensables à l'urbanisation du territoire concerné par une opération d'aménagement. Ce sont des équipements primaires dédiés à la voirie, à l'assainissement, aux transports, etc ... ; En règle générale, au moment de la réalisation de l'opération ils sont terminés, ils sont donc pris en charge par les budgets correspondants, ils pourront être mentionnés dans les délibérations relatives à l'opération pour signaler l'accompagnement structurant que cela représente (ex : tramway, station de relevage des eaux pluviales, pont...).

L'actualisation du bilan prévisionnel

→ Pour les ZAC

Le bilan prévisionnel approuvé lors de l'application du dossier de réalisation de la ZAC fait l'objet d'actualisations annuelles à l'occasion du Compte Rendu d'Activité de la Collectivité (CRAC) de chaque opération. Tous les postes y compris foncier sont conditionnés au respect du programme (densité, nombre de logements sociaux). Toute modification de celui-ci ne doit pas modifier le niveau d'engagement de la CUB. L'équilibre devra être recherché par une réduction des dépenses ou une amélioration des recettes.

→ Pour les PAE

Le bilan prévisionnel approuvé lors de la délibération instaurant le PAE fera l'objet d'une actualisation annuelle permettant :

- de suivre l'avancement de l'opération,
- de prendre en compte les évolutions du coût des équipements publics,
- de modifier le cas échéant le montant des participations,
- d'informer des participations prescrites, reçues et le cas échéant reversées à la Ville.

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

APPROUVER :

- Ces propositions de clarification des bilans des opérations d'aménagement (en particulier des ZAC) tant dans la présentation que sur le contenu des postes de dépenses et de recettes.

ADOPTER :

- Le principe de cession du foncier communautaire à l'aménageur à sa valeur vénale,
- Les principes de prise en charge des équipements publics relevant de la compétence CUB ou Ville.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Avec prise en compte de l'amendement de M. DUCHENE
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 juin 2007,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
10 JUILLET 2007**

PUBLIÉ LE : 10 JUILLET 2007

M. SERGE LAMAISSON