

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 17 décembre 2004
(convocation du 8 décembre 2004)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Sept Décembre Deux Mil Quatre à 09 Heures 00 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence successivement de M. CANIVENC Doyen d'âge et de M. Alain ROUSSET, Président élu de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, M. BOCCHIO Claude, M. BRANA Pierre, M. BREILLAT Jacques, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme BRUNET Françoise, M. CANIVENC René, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CARTRON Françoise, Mme CASTANET Anne, M. CASTEL Lucien, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, 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 DARCHÉ Michelle, M. DAVID Alain, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphane, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvére, Mme EYSSAUTIER Odette, Mme FAORO Michèle, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. FAYET Guy, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHARD Max, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOUDEBERT Henri, 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, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISSON Serge, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MARTIN Hugues, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. PIERRE Maurice, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. PUJOL Patrick, M. QUERON Robert, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. ROUSSET Alain, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SEUROT Bernard, M. SIMON Patrick, M. SOUBIRAN Claude, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BELIN Bernard à M. SAINTE-MARIE Michel
M. CASTEX Régis à M. REBIERE André
Mme DESSERTINE Laurence à M. BRON Jean-Charles (à partir de 13 H 30)
M. FERRILLOT Michel à M. BAUDRY Claude (à partir de 12 H 30)
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISSON Serge (à partir de 12 H 30)
Mme ISTE Michelle à M. GUICHARD Max (à partir de 12 H 30)
M. JAULT Daniel à Mme DELAUNAY Michèle (à partir de 12 H 30)
Mme LIMOUZIN Michèle à M. GRANET Michel (à partir de 12 H 30)
M. LOTHAIER Pierre à M. DUCHENE Michel (à partir de 11 H 30)

M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
Mme NOEL Marie-Claude à M. HURMIC Pierre
Mme PUJO Colette à M. QUERON Robert (à partir de 13 H 30)
M. QUANCARD Joël à M. CAZABONNE Didier
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques (à partir de 12 H 30)
M. SEGUREL Jean-Pierre à M. FELTESSE Vincent (à partir de 11 H 00)
Mme VIGNE Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (à partir de 12 H 30)

LA SEANCE EST OUVERTE PAR M. CANIVENC, DOYEN D'ÂGE

**Pessac - ZAC d'Activités diverses du Haut Lévêque concédée à Bordeaux
Métropole Aménagement - Présentation du dossier de clôture et achèvement de
la ZAC - Décisions - Autorisation**

Monsieur BENOIT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°85/445 du 26 juillet 1985, le Conseil de Communauté a décidé la création de la ZAC d'Activités diverses du Haut Lévêque d'une superficie de 14,34 ha et en a concédé la réalisation à la Société Bordelaise Mixte de Réalisations Urbaines (S.B.R.U.) devenue depuis, en juillet 1996, Bordeaux Métropole Aménagement (B.M.A.).

Cette ZAC à vocation économique était située à sa création sur des terrains communautaires délimités par la ZAC industrielle de Pessac Canéjan, par l'avenue du Haut Lévêque et par le domaine hospitalier du haut Lévêque.

Le traité de concession de la ZAC arrivait initialement à échéance le 31 décembre 2002. Constatant que l'aménagement de la zone et sa commercialisation n'étaient pas achevés, le Conseil de Communauté a prorogé par 4 avenants le traité afin de permettre à BMA de terminer sa mission. Le traité de concession de la ZAC ainsi prorogé arrivait donc à terme le 30 juin 2004.

En accord avec Monsieur le Maire de Pessac et en application des dispositions de l'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme relative à la procédure de suppression des ZAC (issue de la loi SRU du 13 décembre 2000), il convient de constater, aujourd'hui, que l'opération est entièrement réalisée et que la mission confiée à cette société a été menée à son terme.

ACHEVEMENT DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le Programme d'Equipements Publics a été achevé et les ouvrages ont été remis à CUB. Les services communautaires se sont assurés que les équipements publics de voiries et leurs réseaux initialement prévus, ont été bien réalisés et réceptionnés.

- **Eclairage Public**

Le réseau d'éclairage public a été remis à la ville de Pessac. L'arrêté de prise en charge a été signé par le Maire de Pessac le 29 janvier 2004.

- **Assainissement**

Les derniers travaux d'assainissement ont été réceptionnés par la Lyonnaise des Eaux le 25 juin 2004. L'arrêté d'incorporation des réseaux au patrimoine communautaire a été signé par la CUB le 1^{er} octobre 2004 et adressé à la Préfecture le 4 octobre 2004.

- **Voirie**

Le transfert du réseau de voirie a été finalisé par un acte administratif, qui a été signé par BMA le 25 octobre 2004.

COMMERCIALISATION DES TERRAINS

L'objectif de la ZAC était d'aménager et d'équiper des terrains en vue de la création d'une zone à vocation économique. Le programme a été commercialisé en quasi totalité à l'exception de deux terrains.

Ces deux terrains, d'une superficie totale de 10 641 m² sont cédés à la Communauté Urbaine, qui étudiera l'opportunité de les commercialiser en régie ou de leur donner tout autre destination. Leur transfert dans le patrimoine communautaire fera prochainement l'objet d'un acte administratif. La transaction pourra se réaliser au prix de 35 € TTC le m², correspondant à l'avis des Services Fiscaux, soit pour un montant total de 381 799 € TTC.

Il est à préciser qu'une parcelle supportant des ouvrages de voirie, restée propriété du CHR, fait actuellement l'objet d'une procédure de transfert par les services communautaires.

BILAN ECONOMIQUE

- **Bilan d'aménagement**

La commercialisation de la zone est pratiquement achevée.

Sur les 140 000 m² de la zone, il reste 10 641 m² répartis sur deux terrains à commercialiser : le taux de commercialisation s'élève donc à 90%.

66 entreprises sont actuellement implantées dans la ZAC.

En terme d'emplois, les derniers chiffres remontent à 1996 et portaient alors sur un nombre de 34 entreprises implantées pour 1 050 emplois.

La qualité architecturale et paysagère de cette ZAC a favorisé l'implantation durable de ces entreprises créatrices de valeur ajoutée.

Egalement, la proximité de grands axes de circulation (Rocade, Autoroute, Aéroport) a été un facteur d'attraction des entreprises.

L'analyse de la répartition par secteur d'activités des entreprises implantées confirme la vocation tertiaire de la ZAC : 35 % des entreprises exercent leur activité dans le secteur de l'immobilier, de la location et des services aux entreprises, 24 % dans celui du commerce.

- **Coût économique de l'opération**

L'investissement public pour cette opération peut être évalué selon différents indicateurs :

- Le taux de participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération.

Il correspond au ratio entre la participation de la collectivité et les dépenses totales de l'opération. Il est sur la ZAC Haut Lévêque de 13 % à la clôture de l'opération.

- Le montant de la participation financière communautaire, à savoir 701 220,18 €, rapporté à celui des recettes générées par l'opération et encaissées par la CUB, ce qui représente

25 % des recettes fiscales perçues au titre de la Taxe Professionnelle sur les cinq derniers exercices clos.

- Le retour des recettes générées pour cette opération

Les recettes en terme de taxe professionnelle s'établissent ainsi :

Exercice	1999	2000	2001	2002	2003	total
Montant de la T P	546 579 €	450 615 €	652 604 €	537 176 €	601 571 €	2788 545 €

Il est à préciser que la disparition de la part des salaires dans le calcul de l'assiette de la Taxe Professionnelle à la fin 2002 n'a pas eu d'impact négatif sur le montant des recettes fiscales.

BILAN FINANCIER

Les dépenses cumulées s'établissent à 5 272 268,60 € TTC à la clôture de l'opération.

Les difficultés de trésorerie de l'opération avaient conduit le concessionnaire à solliciter la mise en jeu des garanties d'emprunt apportées par le concédant pour 1 123 225,83 €.

Au terme de la concession, l'opération doit rembourser cette avance à la collectivité, néanmoins, la trésorerie disponible ne permet pas le remboursement intégral de cette dette. Une partie des fonds versés par la collectivité sera donc requalifiée en participation de la Communauté Urbaine à l'équilibre de l'opération à hauteur de 701 220,18 € TTC.

Le solde des fonds étant restitué par BMA pour un montant de 422 005,65 €.

Cependant, avec la prise en compte de l'achèvement de la commercialisation par la CUB des deux terrains au prix des Services Fiscaux, la participation communautaire sur cette ZAC serait ramenée à 319 421,10 € TTC.

SUPPRESSION DE LA ZAC DU HAUT LEVEQUE

La réalisation de la ZAC étant achevée, il est proposé de la supprimer conformément à l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme.

La décision de supprimer cette ZAC aura pour conséquence le rétablissement de la Taxe Locale d'Equipement et de la Participation pour Raccordement à l'Egout sur l'ensemble du secteur.

Du fait de la loi SRU du 13 décembre 2000, le Plan d'Aménagement de Zone et le Règlement d'aménagement de Zone de la ZAC vont être repris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, nous vous proposons, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

DECIDER

- de procéder, conformément à l'article R111-12 du Code de l'Urbanisme, à la suppression de la ZAC du Haut Lévêque à Pessac, ce qui aura pour effet de rétablir la Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.) et la participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E.) sur le périmètre correspondant.

- de soumettre la présente décision aux mesures de publicité et d'information prévues à l'article R311-5 du Code de l'Urbanisme.

AUTORISER

Monsieur le Président à accomplir toutes les formalités se rapportant à cette procédure de suppression.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 17 décembre 2004,

Pour expédition conforme,
le Vice -Président,

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
20 JANVIER 2005**

M. Alain ROUSSET

