

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 8 juillet 2005
(convocation du 27 juin 2005)

Aujourd'hui Vendredi Huit Juillet Deux Mil Cinq 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. MARTIN Hugues, 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, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON 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. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CASTANET Anne, M. CAZENAVE Charles, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvere, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. TAVART Jean-Michel.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CHAUSSET Gérard à Mme. CURVALE Laure
Mme. FAYET Véronique à Mme. BRACQ Mireille
M. GELLE Thierry à M. REBIERE André
Mme. LACUEY Conchita à M. PIERRE Maurice
M. BAUDRY Claude à M. ANZIANI Alain
M. BELIN Bernard à M. HOURCQ Robert
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert
M. CASTEL Lucien à M. BREILLAT Jacques
M. CASTEX Régis à M. CAZABONNE Alain
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DAVID Jean-Louis
M. CHAZEAU Jean à M. GUICHARD Max
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. BRANA Pierre
M. COUTURIER Jean-Louis à M. MOULINIER Maxime
M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude
Mme. DARCHE Michelle à Mme. PUJO Colette
Mme. DELAUNAY Michèle à M. RESPAUD Jacques
M. DELAUX Stéphan à Mme. DESSERTINE Laurence

M. FERILLOT Michel à M. SAINTE-MARIE Michel
M. GRANET Michel à Mme. LIMOUZIN Michèle
M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri
Mme. JORDA-DEDIEU Carole à M. JUNCA Bernard
M. JOUVE Serge à Mme. DUMONT Dominique
M. LOTHAIRE Pierre à M. MANSENCAL Alain
M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
M. MANGON Jacques à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia
Mme. PALVADEAU Chrystèle à M. NEUVILLE Michel
M. PONS Henri à M. MERCHERZ Jean
M. REDON Michel à M. JAULT Daniel
M. SIMON Patrick à Mme. RAFFARD Florence
Mme. TOUTON Elisabeth à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude
Mme. VIGNE Elisabeth à M. SOUBIRAN Claude
Mme. WALRYCK Anne à M. DUCHENE Michel

LA SEANCE EST OUVERTE

**TALENCE - ZAC du Centre Ville - CRAC 2004 - Approbation - Décision -
Autorisation**

Monsieur CAZABONNE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n° 98/741 du 25 septembre 1998, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » à Talence.

Le contrat de concession, initialement confié à la Société d'Economie Mixte de Talence (SEMATA), a été cédé par délibération n° 96/904 du 29 novembre 1996 à la Société d'Economie Mixte « Bordeaux Métropole Aménagement » (BMA).

La délibération n° 2002/756 du 18 octobre 2002 a modifié la phase 2 de la ZAC « Centre Ville », et un avenant à la convention de concession a prolongé une première fois la durée de la mission de BMA jusqu'au 28 octobre 2005. Cependant, afin de permettre au concessionnaire de mener l'opération à son terme, il a été décidé, lors de l'approbation du CRAC 2003 (délibération n° 2004/544 du 12 juillet 2004), de prolonger la durée de la concession jusqu'au 28 octobre 2007.

Dans le respect de l'article 19 du contrat de concession, BMA a transmis fin mars le Compte Rendu d'Activités Comptables (CRAC) 2004 reflétant l'état d'avancement de l'opération.

I – HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU BILAN

Pour mémoire, le programme de l'opération a enregistré une modification sensible depuis la délibération d'octobre 2002 qui s'est traduite par un bilan dans le CRAC 2003 reflétant un accroissement de l'effort de la collectivité pour l'équilibrer.

Cette évolution vient du fait que sous la pression des riverains, la phase 2 de la ZAC a dû être modifiée à deux reprises.

1. Projet initial : cf schéma du PAZ de septembre 1998

La phase 2 de la ZAC située entre le chemin de Suzon et le jardin botanique prévoyait initialement un îlot constructible cessible (îlot 9) et 2 îlots publics : la Trésorerie et le Groupe scolaire Joliot curie (îlots 8 et 10).

2. Première modification de la phase 2 (2002-2003) : cf schéma du PAZ de septembre 2002

Face à l'opposition des parents d'élèves pour que la circulation automobile n'arrive pas à proximité du groupe scolaire, une première modification du projet a été soumise à enquête publique du 8 avril au 12 mai 2002 et approuvée lors du Conseil de CUB du 18 octobre 2002.

Cette modification est basée sur les dispositions suivantes :

- ◆ Suppression de la circulation automobile entre le parking de la Mairie et le groupe scolaire Joliot-Curie. L'espace public est organisé de façon à permettre l'accès sécurisé pour les usagers du groupe scolaire, de l'équipement socio-culturel et du stationnement public.
- ◆ Conservation d'un ensemble bâti en pierre significatif de l'architecture ancienne du centre de Talence en témoignage de l'histoire du centre ville (initialement prévu pour être démoli).
- ◆ Création dans un cadre environnemental de qualité et protégé, d'un équipement public socio-culturel permettant de regrouper au cœur de la ville différentes fonctions éducatives et culturelles.

A ce stade de réalisation de la ZAC, compte tenu des résultats prometteurs des premières commercialisations, le bilan avait donc été recalé à la baisse (6 860 637 €) avec un effet notoire sur la participation à l'équilibre dont le montant est passé de 4 146 613 € à 3 414 709 €, représentant 49,7 % de la couverture des dépenses.

3. Deuxième modification de la phase 2 : cf schéma du projet modificatif de novembre 2003

Par courrier en date du 20 mai 2003, la Ville de Talence a demandé à la Communauté Urbaine de Bordeaux de bien vouloir engager une réflexion sur une deuxième modification de la phase 2 de la ZAC. Le programme d'une école de musique sur l'îlot 9 a été abandonné, au profit d'un équipement public socio-culturel nécessitant une surface à construire inférieure et permettant de conserver une part plus importante des bâtiments existants de l'ancienne école, dont elle est propriétaire. Ce nouveau programme a entraîné notamment la suppression de l'îlot 9.2 dans le PAZ approuvé et donc des recettes de charges foncières qui lui étaient rattachées.

Cette seconde modification du programme s'est traduite par :

- la conservation du bâti de l'ancienne école maternelle (îlot 9.2) ;
- la conservation du bâti en pierre de l'ancienne école élémentaire (îlot 9.1) ;
- la réalisation d'un parking sur l'emprise de l'ancien îlot 9.2 ;
- la création d'une voie de desserte entre le parking et l'îlot 9.1 donnant sur le chemin de Suzon ;
- la conservation de l'accès riverain ;
- le maintien du cheminement piéton et cycliste.

Un comité de pilotage réuni le 8 janvier 2004, a validé cette 2^{ème} modification

L'augmentation sensible du coût des travaux, due à un effet de réactualisation des prix, à l'impact des investissements sur les espaces publics et à un accroissement des honoraires de maîtrise d'œuvre lié à la reprise des études du programme de la phase 2 a été compensée en partie par l'amélioration du niveau des recettes des charges foncières, engendrée par les premières commercialisations.

C'est le nouvel équilibre de l'opération, accentuant le coût des aménagements publics au détriment de la SHON produite qui a été traduit dans le CRAC 2003 et un montant recalé de 3 958 991 € TTC de la participation à l'équilibre, soit une augmentation de +544 282 € (+ 15,94 %). La part de prise en charge des dépenses par la participation à l'équilibre CUB, passant de 49,7 % à 53,8 %.

II – LE CRAC 2004

Pour l'heure, l'année 2004 est une année de transition, marquée par un arrêt de l'activité en terme de travaux en raison du report de planning de la Phase 2. Elle a été essentiellement consacrée aux études sur le projet de modification de la phase 2. Toutefois, les faits marquants suivants méritent d'être soulignés :

- ◆ L'achèvement des travaux de la phase 1 et la remise à la CUB des ouvrages de voirie et des réseaux d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales ;
- ◆ L'accord des différentes parties sur le projet d'aménagement de la Place Espeleta, dont les travaux sous maîtrise d'ouvrage CUB ne devraient pas débuter avant 2007 ;
- ◆ La préparation de la troisième modification de la phase 2.

Ainsi, au 31 décembre 2004, le montant total des dépenses s'élève à 5 805 215€ TTC et représente 78,8% des dépenses prévues.

A la même date, le montant total des recettes s'élève à 6 687 481€ TTC, sachant que la totalité des recettes de cession ont été encaissées, puisque le programme global de construction est totalement réalisé .

La SHON totale de logement a varié de 21 200m² à 20 051m², un des îlots publics de la phase 2 ayant été modifié.

Le nombre total de logements produits a augmenté de 265 prévus à 316 réalisés . Ce constat s'accompagne d'une réduction de la surface habitable moyenne (63,5m²) puisque l'îlot 1 a été entièrement consacré aux logements étudiants (73 étudiants).

Le bilan financier reste dans l'épure du CRAC 2003 et s'équilibre à 7 363 589€ TTC, soit une augmentation de 0,12%. Il enregistre une variation de + 7,3% par rapport au dossier modificatif adopté en 2002.

L'ultime versement de la participation de notre Etablissement Public à l'équilibre de l'opération doit intervenir cette année à hauteur de 671 531€ TTC. Son montant global, 3 958 991€ TTC, conforme au CRAC 2003 est supérieur de + 15,94 % à la participation annoncée dans le bilan prévisionnel initial de 2002 (3 414 709 €).

Par conséquent, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

APPROUVER

Le Compte Rendu d'Activités Comptables 2004 de la ZAC « Centre Ville » de Talence.

AUTORISER

Monsieur le Président à signer l'avenant n°6 au contrat de concession arrêtant la participation financière de la Communauté Urbaine à l'équilibre de l'opération à 3 958 991€ TTC.

DECIDER

De verser à BMA, au titre de la participation de notre Etablissement Public à l'équilibre de l'opération, une somme de 671 531€ TTC, à imputer sur la ligne budgétaire correspondante ouverte au chapitre 65, article 6572, fonction 8241, programme HB06, CRB D710 au budget principal de l'exercice en cours.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 8 juillet 2005,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
5 AOÛT 2005**

M. SERGE LAMAISSON