

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 22 septembre 2006
(convocation du 11 septembre 2006)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Septembre 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. MARTIN Hugues, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. ANZIANI Alain, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvére, 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, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. TAVART Jean-Michel.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. PUJOL Patrick à M. FAYET Guy
M. SEUROT Bernard à M. REBIERE André
M. BREILLAT Jacques à M. BELLOC Alain
M. CANIVENC René à M. NEUVILLE Michel

M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
M. DOUGADOS Daniel à M. BRANA Pierre
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. REDON Michel à M. JAULT Daniel
M. RESPAUD Jacques à Mme. DELAUNAY Michèle

LA SEANCE EST OUVERTE

PESSAC "ZAC Centre Ville" - CRAC 2005 - Approbation - Décision - Autorisation

Madame DUMONT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Les grandes orientations politiques de la CUB arrêtées lors de la déclaration de 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 la délibération du 25 mars 2005.

Adoptant une politique volontariste, le plan d'urgence place la CUB 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 centres 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 logements dont le potentiel est aujourd'hui évalué à plus de 13 000 logements.

La ZAC du Centre Ville de Pessac créée en 2003 participe à cette politique communautaire en développant un programme majoritairement destiné au logement avec 16 035 m² SHON sur un programme global de 23 977 m² SHON.

I - PRESENTATION ET APPROBATION DU CRAC 2005

1.1 Rappel de l'historique et des objectifs de la ZAC

Par délibération n° 2003/0048 du 17 janvier 2003, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC "Centre Ville" à Pessac et a confié son aménagement à l'OPAC Aquitanis par convention publique d'aménagement.

Cette opération répond à 4 objectifs majeurs :

- apporter à la commune de Pessac un centre ville structuré à l'échelle de sa taille et de ses besoins ;
- développer un programme de construction renforçant la centralité avec 9 500m² SHON destinés au logement, 1600m² SHON aux bureaux, 3 020m² aux commerces et 5 100 aux équipements publics ;
- accueillir en appui du centre ville le pôle intermodal structurant l'ouest de l'agglomération entre le tramway, le chemin de fer et le réseau de bus ;
- requalifier l'espace public pour apporter de la cohérence à cet ensemble urbain multi fonctionnel.

1.2 L'activité 2005

1.2.1 En dépenses

Pour cette ZAC, l'activité 2005 s'est traduite par :

- *La poursuite des études opérationnelles*
 - L'étude sur l'aménagement des espaces publics
 - Production d'un document de communication pour la commercialisation des îlots accueillant des logements et des commerces ainsi que la définition de la charte des panneaux de la ZAC
 - Intervention de l'architecte en chef
 - Intervention du géomètre
- *La poursuite des acquisitions foncières*

Durant l'année 2005, de nombreuses négociations ont abouti sur l'ensemble des îlots (signature d'actes authentiques et de compromis de vente).
- *En matière de travaux*

Des travaux préparatoires (notamment de démolition) ont été réalisés sur le foncier maîtrisé. De plus, afin de faciliter l'avancement de l'opération, un parking provisoire a été aménagé.

Les dépenses de l'année 2005 ont été arrêtées dans le bilan de la ZAC à la somme de 1 893 036 € TTC.

1.2.2 En recettes

Une seule commercialisation est intervenue en 2005 auprès de la Société CAPRI/ICADE pour un montant de 655 492 € TTC.

Elle correspond à un programme de 23 logements en accession libre complété d'un local commercial en rez de chaussée

1.3 Les perspectives 2006

1.3.1 En dépenses

Plus de 5 000 000 € TTC de dépenses sont prévus afin de :

- Maîtriser le foncier restant encore à acquérir,
- Poursuivre les opérations de libération des différents sites (démolitions) et les études notamment celles relatives aux VRD,
- Réaliser le réaménagement complet de l'espace public environnant le groupe scolaire dont l'ouverture est prévue pour septembre 2006.

1.3.2 En recettes

Les recettes attendues en 2006 représentent (655 492€ TTC) et correspondent aux commercialisations faites en 2005.

1.4 L'actualisation du bilan

1.4.1 Le recalage du programme de construction

Le CRAC 2005 de la ZAC de Pessac centre ville se traduit par un recalage du programme de construction afin d'être plus conforme au plan d'urgence voté par le Conseil de Communauté le 25 mars 2005 et intégrer une part de logements conventionnés :

Sur la SHON globale de logement de 16 035 m² la SHON logement réalisée par l'aménageur varie de 9 480 m² à 11 535 m² et se répartit désormais comme suit :

- 8 257 m² accession libre (71,5 % de la SHON logement)
- 2 300 m² PLS (soit 20 % de la SHON logement)
- 978 m² PLUS (soit 8,5 % de la SHON logement)

Ce qui devrait représenter 157 logements au total soit 38 supplémentaires. Cette augmentation de la SHON dédiée aux logements s'opère au détriment des bureaux.

La surface hors œuvre nette globale de la ZAC s'établit à 23 977 m², comprenant une part prépondérante de logements, 2 842 m² de commerces et services et 5 100 m² d'équipements publics.

1.4.2 Le bilan financier

En dépenses

Au 31 décembre 2005, le bilan de la ZAC est arrêté à la somme de 13 720 807,27 € TTC soit une baisse de 7% par rapport au bilan arrêté au 31.12.2004.

Cette baisse s'explique par :

- Une baisse des coûts d'acquisition de 452 668 € du fait de l'économie sur les dépenses de réquisition ;
- Des coûts plus réduits de démolition de 191 771,26 € ;

- Une baisse des frais d'honoraires consécutive à la réduction des dépenses.

Ces réductions des principaux postes de dépenses permettent d'absorber :

- Des frais d'aménagement qui ont progressé par rapport au CRAC 2004 de + 15% pour tenir compte de la mise en cohérence de l'aménagement des différents espaces publics ;
- Des frais de communication qui ont augmenté de 16% afin d'assurer le lancement de l'opération.

En recettes

Les recettes de cessions foncières progressent de 8% par rapport au CRAC 2004 du fait de la prise en compte pour les produits logement en accession de la première phase de commercialisation.

Le marché immobilier très favorable en cette période permet, d'assurer la réalisation de logements locatifs conventionnés sans recourir au mécanisme de la surcharge foncière.

Cependant, les autres recettes relativement marginales (reventes de bâti, perception de loyers...) ont fortement diminué ce qui concourt à une réduction des recettes globales (hors participation à l'équilibre) de 13, 1%.

La participation à l'équilibre sollicitée auprès de la CUB reste inchangée tant dans son montant global que dans son échelonnement.

Pour 2006, la trésorerie annuelle et cumulée de l'opération va être de nouveau négative comme en 2005, ce qui conduit l'aménageur à envisager le recours à l'emprunt.

II - PRESENTATION DE L'INVESTISSEMENT GLOBAL DE LA CUB POUR CETTE OPERATION D'AMENAGEMENT

La délibération n°2003/0045 du 17 janvier 2003 de création /réalisation de la ZAC "Pessac centre" prévoit :

- La participation de notre Etablissement permettant d'assurer l'équilibre financier du bilan de la ZAC, dont l'échéancier de versement a été calculé en fonction du plan de trésorerie prévisionnel de l'opération. Cette participation peut ainsi s'analyser comme la traduction de l'effort de la Communauté tant en faveur de la restructuration urbaine qu'en faveur de la production de logements sociaux ;
- La réalisation d'équipements publics d'intérêt général de façon concomitante à la réalisation de l'opération. Ces équipements dépassent les besoins stricts générés par l'opération et sont donc qualifiés d'intérêt général. Leur coût n'est pas imputable au bilan de l'opération mais pris en charge par le budget de notre Etablissement.

2.1 Participation à l'équilibre de l'opération

La participation à l'équilibre versée par notre Etablissement du bilan de la ZAC "Pessac centre" est arrêtée à 6 997 290 € TTC.

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

- En faveur du logement conventionné (à savoir PLUS – PLAI – PLS et accession aidée) à **131 574,54 € TTC** (soit **1,9%** de la participation à l'équilibre).

Cette somme est obtenue en appliquant 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 du logement PLS et de l'accession aidée. 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 **6 865 714,86 € TTC** (soit **98,1%** 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 et en faveur de la centralité.

2.2 Les équipements publics d'intérêt général

Le programme des équipements publics d'intérêt général comprend

- concernant la voirie et les réseaux divers :

- la réalisation et le réaménagement des rues des Poilus, trendel, Cohé, Dignac, Jean Jaurès et Pasteur, rue Marcel, de la rue Gambetta, rue Laugaa, de la rue E. et M Dulout, du passage sois voie ferrée, d'une voie nouvelle d'accès îlot 8.
- La reprise de l'esplanade C. de Gaulle, de la place de la V^{ème} République, du carrefour N. Pénard, de la place de l'Eglise, la réalisation du parking Cohé/Marcel, Dulout/ Gambetta, du parking de l'îlot 8.

- Concernant les besoins scolaires, une participation à l'extension du groupe scolaire.

Les coûts actualisés du programme sont estimés à **13 651 822 € TTC** pour les VRD et à **1 169 471 € TTC** pour le groupe scolaire.

Le total actualisé au 31 décembre 2005 du financement de notre Etablissement Public en faveur de l'opération et des équipements publics d'intérêt général qui lui sont concomitants s'établit donc à **21 818 583 € TTC**, dont :

- 32 % correspondant à la participation à l'équilibre versée au bilan de l'aménageur ;
- 68 % correspondant aux coûts actualisés des équipements publics d'intérêt général réalisés dans le même temps.

En conclusion, le bilan consolidé de l'opération se présente de la façon suivante :

DEPENSES		RECETTES	
BILAN AMENAGEUR			
- Foncier	8 670 318	- Cessions foncières	3 928 645
- Etudes et Frais d'aménagement	2 478 061	- Autres et subvention	2 794 872
- Honoraires	934 371		
- Autres frais et TVA	1 638 058	- Participation à l'équilibre	6 997 290
sous total dépenses	13 720 807	sous total recettes	13 720 807
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL			
- Travaux voirie et réseaux divers	13 651 822	- financement CUB	14 821 293
- Groupe scolaire	1 169 471		
sous total dépenses	14 821 293	sous total financement	14 821 293
TOTAL OPERATION	28 542 100		28 542 099

participation à l'équilibre	6 997 290
EPIG	14 821 293
= Financement CUB	21 818 583

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

APPROUVER :

Le CRAC 2005 de la ZAC "Centre Ville" à Pessac

DECIDER :

De verser à Aquitanis la participation à l'équilibre de l'opération au titre de l'année 2006 pour un montant de 2 208 691,80 € TTC à imputer en dépenses au chapitre 204, article 2042, fonction 8241, programme HB 18, CRB D710 de l'exercice en cours.

AUTORISER :

Aquitanis à recourir à l'emprunt

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 septembre 2006,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
6 OCTOBRE 2006**

M. SERGE LAMAISSON

