

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. HOUBERT 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, Mme COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, 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, 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**

**TALENCE - ZAC du centre Ville - CRAC 2005 - Approbation - Décision -  
Autorisation**

Monsieur CAZABONNE 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 Talence créée en 1998 participe à cette politique communautaire en développant un programme majoritairement destiné au logement avec 20 059 m<sup>2</sup> SHON sur un programme global de 31581 m<sup>2</sup> SHON.

## I – PRESENTATION ET APPROBATION DU CRAC 2005

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

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

Cette opération répond au double objectif de restructuration du centre ville et de production de logements de l'ordre de 316 logements dont 51 de PLUS. En outre, elle permet la réalisation de 1 490m<sup>2</sup> de commerces, 310m<sup>2</sup> de bureaux et 9 730 m<sup>2</sup> affectés à des usages publics venant conforter la centralité de la commune.

Conformément à son contrat, BMA a transmis le compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2005, rendant compte de l'activité 2005 et ré actualisant le bilan de l'opération.

### 1.2. L'activité 2005

#### 1.2.1. En dépenses

##### Phase 1

##### Rétrocessions foncières des entreprises du domaine public.

Durant l'année 2005, les procédures de rétrocession foncières au profit de la Communauté Urbaine et de la Ville de Talence se sont poursuivies ; les marchés de la première phase ont été clôturés. L'année 2005 s'est aussi traduite par la poursuite des prestations du coordonnateur SPS, de l'architecte conseil, du maître d'œuvre concernant la préparation du DCE (document de consultation des entreprises) pour les travaux de la phase 2. Le total de ces opérations s'est élevé à 27 497 € TTC.

##### Phase 2

##### Travaux d'aménagement

Parallèlement, l'année 2005 a été mise à profit pour finaliser le projet de la phase 2 et obtenir les validations nécessaires. L'appel d'offres de la phase 2 a été lancé mi novembre 2005 du fait des délais pris pour la finalisation de la dernière modification du projet de la phase 2, intégrant les modifications demandées à l'aménageur par la CUB et par la Ville de Talence, ainsi que les délais nécessaires à l'obtention des différentes validations requises.

Outre ces frais, les dépenses 2005 ont été constituées des honoraires sur conduite d'opération (1 664 € TTC), des impôts et taxes (1 043 € TTC) et de la TVA résiduelle (105 553 € TTC).

**Le total des dépenses réalisées par l'aménageur en 2005 s'établit à 135 756 € TTC.**

**Les dépenses cumulées sont ainsi portées à 5 940 971 € TTC, représentant 80,6% du total des dépenses totales estimées au CRAC 2005.**

### 1.2.2. En recettes

La commercialisation des îlots de la ZAC a été achevée en fin d'année 2003.

- 316 logements ont ainsi été réalisés en 5 ans, permettant l'installation d'un millier de résidents supplémentaires ;
- une dizaine de nouveaux services et commerces ont pu se développer sur cette opération.

Les recettes de cession ont atteint un total cumulé de **3 312 336 € TTC, soit l'intégralité des prévisions du CRAC 2005.**

Pour ce qui est de la participation à l'équilibre versé par notre Etablissement, le solde a été mobilisé pour un montant de **671 531 € TTC en 2005**, comme prévu au CRAC 2004. La totalité de la participation versée par la Communauté urbaine au bilan de l'opération sur sa durée s'établit ainsi à **3 958 991 € TTC.**

En outre, des produits de gestion ont été portés au crédit de l'opération pour 5 636 € TTC.

Les recettes encaissées en 2005 représentent ainsi **677 167 € TTC, portant les recettes cumulées à un total de 7 364 648 € TTC, soit la quasi intégralité des recettes prévues au CRAC 2005.**

## 1.3. L'actualisation du bilan

### 1.3.1. La prolongation du délai de réalisation

La mise au point du programme de la phase 2 ainsi que les délais nécessaires à sa validation ont conduit à décaler la réalisation des travaux. Le déroulement des travaux de la phase 2, (prévus sur 12 mois) et l'année de parfait achèvement suivant leur réception (prévue pour mars 07), les délais nécessaires à la remise technique des ouvrages à la CUB et aux autres gestionnaires ainsi que ceux relatifs aux opérations de rétrocession foncière, justifient la demande de l'aménageur de voir la durée de la convention de concession prolongée de 14 mois. C'est ainsi qu'afin de réaliser la bonne fin de l'aménagement de la ZAC du centre ville de Talence de même que la clôture financière et administrative dans de bonnes conditions, **il est proposé de fixer au 31 décembre 2008 la date de clôture de l'opération.** Cette prorogation sera sans effet sur le montant des honoraires de l'aménageur.

### 1.3.2. Le programme de construction

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) du programme de construction s'établit au CRAC 2005 à 31 581m<sup>2</sup> à l'identique du CRAC 2004. Elle est répartie en :

- 20 051 m<sup>2</sup> SHON logement (63% du programme de construction) dont :
  - 4 000 m<sup>2</sup> en PLUS soit 51 logements
  - 1 200 m<sup>2</sup> en accession aidée soit 15 logements
  - 14 851 m<sup>2</sup> en accession libre soit 250 logements
- 310 m<sup>2</sup> SHON de bureaux
- 1490 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services
- 9730 m<sup>2</sup> d'équipements publics

En terme d'état d'avancement, l'ensemble des m<sup>2</sup> de SHON du programme de construction a été commercialisé par l'aménageur.

### 1.3.3. Le bilan financier

Le bilan financier arrêté au 31 décembre 2005 s'équilibre en dépenses et en recettes à **7 367 187 € TTC, montant quasi identique à celui du CRAC 2004 (+ 0,05%).**

**En recettes :**

Le total des recettes est augmenté des produits de gestion constatés en 2005.

**En dépenses :**

La structure des dépenses est toutefois légèrement modifiée :

- Les frais financiers ont été revus à la baisse, compte tenu de la trésorerie recalculée de l'opération ;
- Enfin, les prévisions de dépenses de communication ont été également réajustées.

## **II – PRESENTATION DE L'INVESTISSEMENT GLOBAL DE LA CUB POUR CETTE OPERATION D'AMENAGEMENT**

La délibération n°98/741 du 25 septembre 1998 de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » à TALENCE, 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**

Comme indiqué plus haut, la participation à l'équilibre versée entièrement par notre Etablissement au bilan de la ZAC « Centre Ville » de Talence est arrêté à **3 958 991 € 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), pour **3,4%** de la participation à l'équilibre (soit **134 181 € TTC**).

Cette somme est obtenue en appliquant à 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 pour **96,6%** de la participation à l'équilibre (soit **3 824 810 € TTC**) ;

Cette somme est obtenue en retranchant au montant de la participation à l'équilibre l'effort en faveur du logement conventionné.

## **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 de stationnements publics de surface et d'un parking en sous sol ;
  - L'élargissement de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et le raccordement de la voie interne de la ZAC sur la voirie de la Mairie ;
  - La réalisation des réseaux en eaux pluviales rue Pierre Curie et Chemin de Suzon ; des réseaux eaux usées rue Pierre Curie ; le raccordement eaux pluviales sur Ruisseau d'Ars (fi 1800).

- concernant les besoins scolaires, la restructuration du groupe scolaire Joliot Curie.

Les coûts actualisés du programme sont estimés à 579 669 € TTC pour les VRD et à 795 929 € TTC pour le groupe scolaire.

Le total actualisé au 31 décembre du financement de notre Etablissement Public en faveur de l'opération et des équipements publics d'intérêt général qui lui sont concomitants est donc de **5 334 589 € TTC** dont :

- 74% correspond à la participation à l'équilibre versée au bilan de l'aménageur ;
  - 26% correspondent 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
<b>BILAN AMENAGEUR</b>	
- Foncier	1 445 212
- Etudes et Frais d'aménagement	4 825 807
- Honoraires	630 842
- Autres frais et TVA	465 326
<b>sous total dépenses</b>	<b>7 367 187</b>
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL</b>	
- Travaux voirie et réseaux divers	579 669
- Groupe scolaire	795 929
<b>sous total dépenses</b>	<b>1 375 598</b>
<b>TOTAL OPERATION</b>	<b>8 742 785</b>
participation à l'équilibre	
EPIG	
<b>= Financement CUB</b>	
<b>5 334 589</b>	

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

**APPROUVER**

Le compte rendu d'activité comptable de la ZAC Centre Ville de Talence arrêté au 31 décembre 2005.

**AUTORISER**

Monsieur le Président à signer l'avenant 07 au contrat de concession prolongeant sa durée jusqu'au 31 décembre 2008.

**DECIDER**

De proroger le traité de concession jusqu'au 31 décembre 2008.

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 LAMAISON