

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 27 octobre 2006
(convocation du 16 octobre 2006)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Sept Octobre 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. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise,
M. CAZABONNE Alain, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, , Mme EYSSAUTIER Odette, M. FELTESSE Vincent,
M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard,
Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISSON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-
MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, 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 BRACQ Mireille, M. BRON Jean-Charles, Mme BRUNET Françoise,
M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis,
M. CAZABONNE Didier, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie,
M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice,
Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel,
Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme DUMONT Dominique,
M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvere, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, Mme FAYET Véronique, M. FERILLOT Michel,
M. GOURGUES Jean-Pierre, 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. JOUVE Serge, M. JUPPE Alain,
Mme KEISER Anne-Marie, M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MARTIN Hugues,
M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime,
M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette,
M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick,
M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BANNEL Jean-Didier à Mme BRACQ Mireille (jusqu'à 10 h 20)
M. BRANA Pierre à Mlle. COUTANCEAU Emilie
M. DAVID Alain à Mme. CARTRON Françoise
M. DOUGADOS Daniel à Mme de FRANCOIS Béatrice (absent de 10 h à 11 h)
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. MARTIN Hugues
M. GELLE Thierry à M. CASTEX Régis
M. SEUROT Bernard à M. BELLOC Alain
M. VALADE Jacques à M. DUCASSOU Dominique
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. FLORIAN Nicolas

M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
M. FEUGAS Jean-Claude à M. MAURIN Vincent
M. GRANET Michel à M. MONCASSIN Alain
M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain
Mme. LIMOUZIN Michèle à Mme. FAORO Michèle
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. NEUVILLE Michel à M. MILLET Thierry (à partir de 11 h 00)
Mme. PARCELIER Muriel à M. BREILLAT Jacques
M. REDON Michel à Mme. DELAUNAY Michèle
M. RESPAUD Jacques à M. JAULT Daniel

LA SEANCE EST OUVERTE

<p>SAINT MEDARD EN JALLES - ZAC du Centre Ville - CRAC 2005 - Approbation - Décision - Autorisation</p>
--

Monsieur LAMAISON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La ZAC « Cœur de Jalles » à Saint Médard en Jalles, créée en 1999 comprend un programme global de construction de 29 716 m², dont 57,7% ont été réservés au logement.

I. PRESENTATION ET APPROBATION DU CRAC 2005

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

Par délibération n°99/384 du 23 avril 1999, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC "Cœur de Jalles" de Saint Médard en Jalles.

D'une superficie d'environ 4 hectares, cette opération visait à épaissir le centre, pour éviter de scléroser le développement urbain autour du seul axe structurant constitué par l'avenue Montesquieu. Il s'agissait d'améliorer la structuration commerciale et les équipements publics tout en développant une offre plus diversifiée de logements (mixité des statuts d'occupation – offre en petits logements). En outre, l'opération devait assurer la fluidité des cheminements piétons et deux roues tout en améliorant l'offre et l'accessibilité du stationnement.

L'aménagement de la ZAC « Cœur de Jalles » a été confié à la société « Bordeaux Métropole Aménagement » (BMA) par avenant 02 au contrat de concession études / réalisation qui avait été signé en 1997. 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

Acquisitions foncières

Les acquisitions foncières ont été poursuivies durant l'année 2005. En février 2005 a été signé l'acte authentique concernant l'éviction de la boucherie et l'acquisition auprès de la CUB de deux parcelles entrant dans la composition de l'îlot 5. La procédure d'expropriation des parcelles AY 61, AY 91 et AY 539 a été poursuivie, les indemnités de dépossession fixées par le Juge de l'Expropriation en novembre 2005 ont été consignées auprès de la Caisse des Dépôts et

Consignations et l'éviction des occupants engagée en suivant. Une négociation amiable se poursuit (parcelle AY62p).

Les dépenses d'acquisitions foncières se sont élevées en 2005 à 241 964 € TTC, ce qui porte à 4 310 391 € TTC le cumulé des dépenses (soit 82% du total prévu).

Travaux d'aménagement

Suite à la libération des immeubles DARRIET et PIERROY (fin 2004) ainsi que de la boucherie, les travaux de démolition se sont déroulés sur le 1^{er} trimestre 2005 et ont été réceptionnés en mars 2005.

Les travaux d'infrastructures restant sur la voie B section Nord, la rue et la place F. Poulenc ont pu se dérouler en suivant.

Les frais d'aménagement se sont élevés à 471 516 € TTC en 2005, ce qui porte à 2 989 704 € TTC le cumulé de ce poste de dépenses (soit 77% du total prévu).

Autres dépenses 2005

Outre ces frais, les dépenses 2005 ont été constituées d'une part des honoraires de l'aménageur, correspondants aux acquisitions, à la commercialisation et à la conduite d'opération (112 730 € TTC), d'autre part de frais de communication (713 € TTC), de frais financiers (323 € TTC), d'impôts et taxes (7 487 € TTC) et de la TVA résiduelle (148 370 € TTC).

Le total des dépenses réalisées par l'aménageur en 2005 s'établit ainsi à **983 103 € TTC**. Les dépenses cumulées sont portées à **9 460 961 € TTC** (soit 82% du total prévu).

En outre, en 2005, ont été poursuivies les procédures de rétrocessions foncières des emprises de domaine public ainsi que de remise d'ouvrage.

1.2.2. Rétrocessions foncières des emprises du domaine public et remise d'ouvrage

Par actes administratifs, portant transfert gratuit de propriété à la CUB, ont été remis :

- en avril - mai 2005 : une 1^{ère} tranche de voirie relative au parking des Vergers et à une partie de la voie A (droit de l'îlot 5) ouverte à la circulation ;
- en septembre – octobre 2005 : une seconde tranche de voirie relative au reste de la voie A, à la majeure partie de la voie B ainsi qu'aux alignements sur la rue Jean Jaures et Francis Poulenc ouverte à la circulation.

Les opérations préalables à la remise des ouvrages réalisés aux futurs gestionnaires communaux et communautaires se sont conclues à la mi-décembre 2005.

1.2.3. En recettes

Cessions foncières

En 2005, la 1^{ère} tranche de l'îlot 4 et l'îlot 5 ont été cédés. Ces cessions ont représenté un montant de 1 379 400 € TTC, ce qui porte à 1 959 919 € TTC le cumulé des produits de cessions sur la ZAC, soit 61 % des prévisions de recettes de cessions.

De plus, une promesse de cession sur l'îlot 2-2 a été signée en juillet 2005.

Autres recettes

Des produits de gestion pour 2 234 € TTC ont été perçus en 2005.

Participation à l'équilibre

Pour mémoire, le solde de la participation à l'équilibre a été versé par notre Etablissement en 2004.

Les recettes encaissées en 2005 représentent **1 381 735 € TTC**, ce qui porte les recettes cumulées à un total de **10 318 696 € TTC** (soit 89 % des recettes totales prévues).

1.3. L'actualisation du bilan

1.3.1. La prolongation du délai de réalisation

Compte tenu des difficultés rencontrées en matière de maîtrise foncière (des parcelles AY61 ; AY91 ; et AY539 notamment), une prolongation de la durée de la convention de deux ans est proposée. Initialement fixé au 16 juillet 2007, ce délai serait prolongé jusqu'au 16 juillet 2009. Ce délai devra permettre à BMA, une fois achevées les acquisitions foncières restantes, de poursuivre et de finir les travaux d'aménagement ainsi que de clôturer techniquement et financièrement cette opération dans de bonnes conditions. BMA ne demande pas d'honoraires supplémentaires pour cette prolongation.

1.3.2. Le programme de construction

La surface hors œuvre nette (SHON) du programme de construction recalé au CRAC 2005 s'établit à 29 716 m². Elle est répartie en :

- 17 126 m² de logements (57,7% du programme) dont :
 - o 520 m² en PLUS, représentant 6 logements,
 - o 2 131 m² en PLS, représentant 26 logements,
 - o 11 218 m² en accession libre, représentant 134 logements,
 - o 3 257 m² en locatif conventionné, représentant 33 logements ;
- 3 699 m² de commerces et de services, 491 m² alloués aux bureaux,
- 8 400 m² affectés à des usages publics et autres.

Le programme prévoit la réalisation de 199 logements, dont les livraisons doivent commencer en 2006 et se poursuivre jusqu'en 2008.

Par rapport aux prévisions du CRAC 2004, l'avancement des projets par îlot s'est traduit par une augmentation de la SHON globale du programme (+ 231 m² soit + 0,8%), dont a bénéficié plus que proportionnellement la SHON allouée aux logements (+ 811 m² soit + 5%).

Dans le cadre de la mise au point du projet de l'îlot 2, le nombre de logements prévus en PLUS et leur surface ont été revus à la baisse (de 20 à 6 logements) par rapport à la prévision du CRAC 2004.

Les partenaires commerciaux impliqués (Eurosace et Aquitanis) ont modifié la répartition des logements envisagés entre ceux en accession libre et ceux réalisés en PLUS en raison du cahier des charges du logement social qui impose une double orientation à tous les logements et qui exclue le financement de stationnement enterré. Le programme de logements libres a dû être réorganisé pour répondre à ce cahier des charges et maintenir l'équilibre financier de l'opération.

1.3.3. Le bilan financier

Le bilan financier arrêté au 31 décembre 2005 s'équilibre en recettes et en dépenses à **11 597 573 € TTC**, représentant une augmentation de **1%** par rapport au CRAC 2004.

En recettes

L'estimation du produit de cessions des charges foncières augmente de 4 % (soit + 120 343 € TTC) profitant d'une meilleure valorisation grâce à des marchés immobiliers dynamiques. Les autres produits (+ 7 466 € TTC), à la marge, progressent quant à eux de 13%.

En dépenses

Les frais d'aménagement prévisionnels du CRAC 2005 augmentent de 2% (62 332 € TTC), du fait des coûts liés aux interruptions de chantier d'infrastructure, eux même engendrés par les décalages pris dans le calendrier de maîtrise du foncier de l'opération. La poursuite sur 2006 et 2007 des actions de communication se traduit par une augmentation de leur coût prévisionnel (+ 21 165 € TTC). Enfin, les autres frais ainsi que le poste de TVA résiduelle sont également ré ajustés (+ 44 312 € TTC).

Participation à l'équilibre

Les ré estimations de recettes et de dépenses se compensant, la participation à l'équilibre demeure inchangée (8 299 128 € TTC).

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

La délibération n°99/384 du 23 avril 1999 de création/réalisation de la ZAC, 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 au bilan de la ZAC «Cœur de Jalles» est arrêtée à **8 299 128 € TTC**.

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

- en faveur du logement conventionné (dont PLUS et PLS), à **117 940 € TTC** (soit **1,4 %** de la participation à l'équilibre).
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 redynamisation commerciale du centre ville, permise grâce à la réalisation de la voie nouvelle A (parallèle de l'avenue Montesquieu), dont le coût (travaux – MOE – SPS) est estimé à **1 229 931 € TTC** (soit **14,8%** de la participation à l'équilibre).
- en faveur de la restructuration urbaine, à **6 951 257 € TTC** (soit **83,8 %** 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 prévoyait la réalisation des travaux de voirie de l'avenue Montesquieu allant du carrefour de la Mairie jusqu'à la rue F. Poulenc. Estimés initialement à 844 200 F TTC (soit 128 697 € TTC), ces travaux ont été ré estimés à 130 000 € TTC.

Le total actualisé au 31 décembre 2005 du financement de notre Etablissement Public en faveur de l'opération et des équipements publics qui lui sont concomitants s'établit donc à **8 429 128 € TTC** :

- 98 % correspond à la participation à l'équilibre versée au bilan de l'aménageur ;
(et 14,6% concernent le coût de réalisation de la voie A – soit 1 229 931 € TTC) ;
- 2 % correspond 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 :

BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT (en €TTC)			
DEPENSES		RECETTES	
BILAN AMENAGEUR - hors réalisation de la voie A			
- Foncier	5 228 185	- Cessions foncières	3 232 252
- Etudes et Frais d'aménagement	2 879 219	- Autres et subvention	66 193
- Honoraires	771 005		
- Autres frais et TVA	1 489 233	- Participation à l'équilibre	7 069 197
sous total dépenses	10 367 642	sous total recettes	10 367 642
BILAN AMENAGEUR - réalisation de la voie A			
- Frais d'aménagement - voie A	1 229 931	- Participation à l'équilibre	1 229 931
sous total dépenses	1 229 931	sous total recettes	1 229 931
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL (EPIG)			
- Travaux voirie et réseaux divers	130 000		
- Groupe scolaire	-	- financement CUB	130 000
sous total dépenses	130 000	sous total financement	130 000
TOTAL OPERATION	11 727 573		11 727 573
		participation à l'équilibre	8 299 128
		EPIG	130 000
		= Financement CUB	8 429 128

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

APPROUVER :

Le CRAC 2005 de la ZAC "Cœur de Jalles » ,

DECIDER :

De proroger le contrat de concession jusqu'au 16 juillet 2009.

AUTORISER :

Monsieur le Président à signer l'avenant n°4 au contrat de concession prolongeant sa durée jusqu'au 16 juillet 2009.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

M. MANGON s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 27 octobre 2006,

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

M. SERGE LAMAISSON

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
14 NOVEMBRE 2006**