

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. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTEMARIE 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 Silvère, 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. LOTHaire 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

**LORMONT - ZAC "Quai Chaigneau Bichon" - CRAC 2005 -Approbation -
Décision - Autorisation**

Monsieur TOUZEAU 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.

Crée en 2001, la ZAC « Quai Chaigneau Bichon » à Lormont entre dans le cadre de cette politique d'aménagement sur la CUB avec un programme de construction de 11 800 m² de SHON, dont 64% ont été réservés pour le logement.

I. PRESENTATION ET APPROBATION DU CRAC 2005

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

Par délibération n° 2001/693 du 9 juillet 2001, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC "Quai Chaigneau Bichon" à Lormont, dont l'aménagement devait initialement être assuré en régie directe par la CUB. Compte tenu de la multiplication des opérations d'aménagement en cours ou à lancer et souhaitant se recentrer sur son rôle de maître d'ouvrage, notre Etablissement Public a décidé, par délibération n° 002/0751 du 18 octobre 2002, de confier à la société « Bordeaux Métropole Aménagement » (BMA) l'aménagement de la ZAC « Quai Chaigneau Bichon » à Lormont, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

D'une superficie de 4,7 hectares représentant 11 800 m² de SHON, l'opération a trois objectifs :

- la reconstitution d'une porte du Vieux Lormont et d'une entrée dans la ville ;
- la création d'un nouveau quartier en bord de Garonne mixant logements, services et activités commerciales : 64 % du programme de construction est ainsi alloué au logement (95 logements prévus dont 55 en PLS) ;
- la réalisation d'équipements publics à vocation de loisirs et de détente.

Conformément aux termes de la convention d'aménagement, 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

Sur le plan du foncier, pour cette opération, les acquisitions amiabiles ou par voie d'expropriation sont réalisées par les services de notre Etablissement, BMA rachetant ensuite à la CUB les emprises correspondantes à la ZAC. En 2005, BMA a transmis à la Communauté la liste des transferts fonciers et transferts de gestion devant intervenir entre le Port Autonome de Bordeaux, la CUB et la Ville de Lormont.

L'année 2005 a été essentiellement consacrée à la poursuite des études et à la mise au point du projet d'aménagement. Les remarques formulées sur le projet (présenté en Comité de Pilotage en novembre 2004) ont été prises en compte dans le dossier d'exécution finalisé par BMA courant juin 2005. Les validations et observations sur ce dossier d'exécution ont ensuite été adressées à BMA entre septembre et décembre 2005.

En août 2005, a été notifié, après consultation, le marché du coordonnateur SPS.

Une réunion d'information et de concertation a également été organisée en août 2005 pour présenter aux riverains le projet affiné des équipements publics et le phasage prévisionnel des travaux de l'opération.

Hors mécanisme de versement de TVA, le total des dépenses 2005, constitué principalement des honoraires de l'aménageur sur l'avancement du projet, s'établit à 8 751 € TTC. Les dépenses cumulées sont ainsi portées à **117 663 € TTC**, représentant 5% du total des dépenses estimées au CRAC 2005.

1.2.2. En recettes

En 2005, seuls des produits financiers ont été perçus pour 1 482 € TTC.

En outre, la participation à l'équilibre de l'opération versée par notre Etablissement a été intégralement mobilisée sur les années 2003 et 2004 pour un montant cumulé de 400 000 € TTC. La mise à jour des prévisions, réalisée pour le CRAC arrêté au 31 décembre 2004, a permis de revoir à 225 597 € le niveau de cette participation. Le trop perçu ainsi dégagé (soit 174 403 € TTC) a fait l'objet d'un versement à la CUB concomitamment à la mise en place d'une avance d'un même montant dont le remboursement était prévu en 2007. Au vu des prévisions recalées au CRAC 2005, la trésorerie prévisionnelle de l'opération étant positive dès 2006, BMA se propose de rembourser intégralement cette avance dès 2006.

1.3. L'actualisation du bilan

1.3.1. La prolongation du délai de réalisation

Les délais relatifs à l'élaboration et la validation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et du PLU ainsi que la relative complexité de la maîtrise du foncier assurée par notre Etablissement, ont conduit à différer la réalisation des travaux d'aménagement des équipements publics d'intérêt général confiés à BMA par voie de mandat. Le dévoiement de l'actuel quai Numa Sensine, qui devrait normalement intervenir fin 2006, ainsi que la mise en circulation du nouveau quai et le transfert (après déclassement) du foncier du PAB à la CUB puis à l'aménageur constituent autant de préalables au démarrage des travaux de la ZAC.

Afin de réaliser dans de bonnes conditions l'aménagement de la ZAC « Quai Chaigneau Bichon » de Lormont, la commercialisation des îlots, la remise des ouvrages et la clôture financière et administrative de l'opération, **il est proposé de fixer au 18 décembre 2010 la date de clôture de l'opération**, ce qui représente une prolongation de 3 ans, sans honoraires supplémentaires pour l'aménageur.

1.3.2. Le programme de construction

Le programme de construction n'est pas modifié par rapport au CRAC 2004. Sur un total de 11 800 m² de SHON :

- 7 600 m² SHON sont consacrés aux logements ;
- 4 200 m² SHON sont prévus pour des activités commerciales et de services.

1.3.3. Le bilan financier

Le bilan financier arrêté au 31 décembre 2005 s'équilibre en dépenses et en recettes à **2 368 360 € TTC**, soit une augmentation d'à peine 3 231 € TTC qui représente une progression de 0,1% par rapport au CRAC 2004.

En dépenses

La progression des dépenses s'explique par la ré estimation, à la marge, des frais d'aménagement portés à 1 592 373 € TTC, ainsi que par l'actualisation des honoraires portés à 244 181 € TTC (actualisation prévue par la convention). Ces augmentations sont partiellement compensées par la réduction prévisionnelle des frais financiers et du poste TVA.

En recettes

Les prévisions de recettes foncières (2 138 526 € TTC) et la participation à l'équilibre de notre Etablissement (225 597 €) sont inchangées par rapport au CRAC 2004. Seuls les produits de gestion sont revus à la hausse intégrant ainsi les produits financiers constatés jusqu'au 31 décembre 2005 (4 237 € TTC).

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

Les délibérations n° 2001/693 du 9 juillet 2001 et n°2002/0751 du 18 octobre 2002 de création/réalisation de la ZAC « Chaigneau Bichon » à Lormont prévoient :

- une participation de notre Etablissement permettant d'assurer l'équilibre financier du bilan de la ZAC, dont l'échéancier de versement est calculé en fonction du plan prévisionnel de trésorerie. Cette participation peut 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 par notre Etablissement au bilan de la ZAC « Chaigneau Bichon» de Lormont est arrêtée à **225 597 € 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 **45,9%** de la participation à l'équilibre (soit **103 653,75 € 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, 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 **54,1 %** de la participation à l'équilibre (soit **121 943,25 € 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

Par délibération n° 2003/0220 du 23/04/2003 puis convention de mandat signée le 02/06/2003, notre Etablissement a confié à BMA la réalisation des travaux concernant les équipements publics d'intérêt général. Ces travaux concernent le déplacement du quai Numa Sensine, le réaménagement de la place Aristide Briand, la création d'un parc public de stationnement. Ces travaux – hors foncier maîtrisé par la CUB – ont été estimés en 2003 à 3 132 836 € TTC.

En 2005, ce programme a été complété par le traitement d'un carrefour et d'une rue piétonne. L'avenant 01, autorisé par délibération n° 2005/8450, et signé avec BMA le 08/11/2005, a actualisé le coût de ces travaux et l'a porté à **3 602 474 € TTC**. A cette somme il convient d'ajouter l'estimation la plus récente du coût du foncier correspondant de **1 028 852 € TTC**, qui reste du ressort de notre Etablissement soit un total de **4 631 326€ TTC**.

L'investissement global de notre Etablissement pour cette opération d'aménagement, actualisé au 31 décembre 2005, porte sur un total de **4 856 923 € TTC**, dont :

- 4,6 % correspondent à la participation à l'équilibre versée au bilan de l'aménageur ;
- 95,4% 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 :

BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT			
DEPENSES	RECETTES		
BILAN AMENAGEUR			
- Foncier	503 682	- Cessions foncières	2 138 526
- Etudes et Frais d'aménagement	1 592 373	- Autres et subvention	4 237
- Honoraires	244 181		
- Autres frais et TVA	28 124	- Participation à l'équilibre (financement CUB)	225 597
sous total dépenses	2 368 360	sous total recettes	2 368 360
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL (EPIG)			
- Travaux voirie et réseaux divers	4 631 326	- financement CUB	4 631 326
- Groupe scolaire	-		
sous total dépenses	4 631 326	sous total financement	4 631 326
TOTAL OPERATION	6 999 686		6 999 686

participation à l'équilibre	225 597
EPIG	4 631 326
= Financement CUB	4 856 923

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

APPROUVER :

Le CRAC 2005 de la ZAC "Quai Chaigneau Bichon" à Lormont.

DECIDER :

De proroger le traité de concession jusqu'au 18 décembre 2010.

AUTORISER :

Monsieur le Président à signer l'avenant n°02 au contrat de concession prolongeant sa durée jusqu'au 18 décembre 2010.

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

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

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

REÇU EN
PRÉFECTURE LE
14 NOVEMBRE 2006

M. SERGE LAMAISON