

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 Silvére, 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

**BORDEAUX – ZAC « Cœur de Bastide » - CRAC 2005 –
Approbation – Décisions - Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Créée en 1999, La ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux comprend une SHON totale de 190 053 m², dont 38% 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°99/509 du 28 mai 1999, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux, et décidé d'en confier l'aménagement à Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) par convention de concession.

D'une superficie d'environ 29 hectares autour d'un parc urbain de 10 hectares, cette opération vise à articuler des îlots à vocation mixte d'habitat et de services publics et privés permettant un ré équilibre du développement urbain sur la rive droite de Bordeaux, tout en valorisant un territoire riverain du fleuve redynamisé par l'arrivée du tramway.

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

1.2. L'activité 2005

1.2.1. En dépenses

Acquisitions foncières

Les négociations foncières avec RFF et la SNCF ont été poursuivies en 2005. Ces négociations ont abouti à la signature de l'acte authentique concernant les parcelles AV 108 et 109 (453 m² : majeure partie de l'emprise du sous îlot D2 entre la rue Serr et l'avenue Abadie).

Les dépenses d'acquisitions foncières se sont ainsi élevées en 2005 à 349 079 € TTC, ce qui porte à 8 080 473 € TTC le cumulé des dépenses d'acquisition (soit 94 % du total prévu).

Travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagement ont porté sur la réalisation de l'allée piétonne le long de la BPSO, l'achèvement de l'Esplanade Edmond Géraud et le début des travaux de construction de la Maison Polyvalente de Quartier. L'aménageur a également assuré le lancement des consultations nécessaires à l'achèvement des travaux d'infrastructures et des espaces publics (bureau études techniques).

De plus, en 2005, BMA a accompagné la réalisation des divers chantiers privés en cours en coordonnant l'intervention des différents opérateurs sur place : Banque Populaire du Sud Ouest, logements d'Apollonia, CNFPT, Millenium 2 et 3, Pôle universitaire de gestion, serres du Jardin Botanique, groupe scolaire Nuyens et Pôle de la Petite Enfance.

Les frais d'aménagement se sont élevés en 2005 à 1 612 172 € TTC, montant qui porte à 18 701 315 € TTC le cumulé des dépenses d'aménagement (soit 80 % du total prévu).

Participation aux équipements publics

En 2005, l'aménageur a versé à la Ville de Bordeaux un fonds de concours de 291 726 € TTC, montant qui correspond à la participation de la ZAC aux coûts de réalisation de la ludothèque et du relais assistante maternelle sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux.

Autres dépenses 2005

Les autres dépenses sur 2005 concernent la TVA résiduelle (377 075 € TTC), les honoraires de l'aménageur (352 967 € TTC), les impôts et taxes (9 595 € TTC), et les frais de communication (270 € TTC).

Le total des dépenses réalisées en 2005 s'établit à 2 992 885 € TTC. Les dépenses cumulées sont ainsi portées à 33 508 400 € TTC (80% des prévisions).

En outre, et conformément au CRAC 2004, BMA a procédé en 2005 au 1^{er} remboursement de l'avance (1 100 000 € soit 41,5%) que notre Etablissement lui avait consentie sur l'exercice 2001 (soit une avance 2 650 511€).

1.2.2. En recettes

Cessions foncières

Durant l'année 2005, BMA a poursuivi la commercialisation de la ZAC par la cession de l'ilôt D1 (réalisation du Pôle Universitaire de gestion) et de l'ilôt F3 (Apollonia). Les recettes encaissées pour ces deux cessions ont été de 3 741 284 € TTC, ce qui porte à 19 519 052 € TTC le cumul des recettes de cessions (soit 81% du total prévu).

Autres recettes

Un remboursement de 150 945 € TTC a été effectué en 2005 par EDF en application de la convention de préfinancement signée en 2002 pour la réalisation du réseau HTA. Enfin, 19 738 € TTC ont été perçus au titre de produits de gestion.

Participation à l'équilibre

En 2005, la participation à l'équilibre du bilan a été mobilisée pour 440 000 € TTC, conformément au CRAC 2004.

Le total des recettes 2005 s'établit donc à 4 351 966 € TTC, ce qui porte à 36 654 857 € TTC le cumulé des recettes du bilan (soit 87% des prévisions).

1.3. L'actualisation du bilan

1.3.1. La prolongation du délai de réalisation

Compte tenu des décalages enregistrés dans la réalisation de certains îlots et de certains des équipements publics (groupe scolaire Nuyens, pôle petite enfance, pôle universitaire de gestion notamment), qui diffèrent en conséquence les travaux de finitions ou de raccordement à la charge de l'aménageur, il est proposé de prolonger de deux ans le terme de la convention de concession. Initialement fixé au 12 juin 2007, ce terme serait ainsi prolongé jusqu'au 12 juin 2009.

Ces deux années devront permettre à l'aménageur d'assurer la maîtrise complète du foncier (solde de l'îlot D), d'achever la commercialisation de la ZAC (îlots B, E3 et solde de l'îlot D), d'assurer la construction du jardin des droits de l'enfant, la réalisation de la rue Gustave Carde et de terminer l'ensemble des travaux de reprise et de parachèvement ainsi que la remise des ouvrages et la clôture administrative et financière de l'opération.

Pendant la période de prolongation, la rémunération perçue par l'aménageur concernant la gestion administrative et financière de l'opération est fixée à la somme forfaitaire de 11 433,68 € TTC pour 2008 et de 5 717 € TTC pour 2009.

1.3.2. Le programme de construction

Le programme de construction actualisé présente une SHON très légèrement augmentée par rapport à 2004 (+ 66 m² soit + 0,03%). La SHON de 190 053 m² est répartie en :

- 71 622 m² de logements (38%), décomposés en :
 - 8 971 m² de logements de type PLS (86 logements) ;
 - 62 651 m² de logements en accession libre (687 logements) ;
- 72 786 m² réservés aux bureaux, commerces et services (38%) ;
- 45 645 m² alloués à d'autres usages comme les équipements publics (24%).

Le programme de construction et les modalités de commercialisation ont été réactualisés dans le cadre du CRAC 2005. BMA assure la réalisation des opérations situées sur les îlots B (commerces et services) et D2 (logements sociaux pour les étudiants) et se porte ainsi acquéreur des charges foncières correspondantes.

Fin 2005, ce programme a été réalisé à hauteur de 81%.

1.3.3. Le Bilan Financier

Le bilan financier arrêté au 31 décembre 2005 s'équilibre en recettes et en dépenses à **41 996 536 € TTC**, marquant une progression de 1,5% par rapport au CRAC 2004

En dépenses

L'augmentation des dépenses prévisionnelles s'explique par :

- l'actualisation du coût des acquisitions foncières restant à maîtriser (sous îlot D3 pour 767 m² et emprise des voies avenue Serr et rue de la Rotonde pour 5 499 m²), qui se traduit globalement par une augmentation de 281 069 €TTC (soit + 3,4% du poste foncier) au CRAC 2005.
- la ré estimation du coût des derniers équipements à réaliser ainsi que des travaux de reprise et de remise en état des réseaux avant transfert aux futurs gestionnaires. Cette ré estimation fait augmenter les frais d'aménagement de 242 426 € TTC (soit + 1,1%).
- la ré estimation, compte tenu des éléments fournis par notre Etablissement qui en assure la MOA, de la participation du bilan au coût de réalisation de la station de pompage qui porte sur 195 345 € TTC (+ 6%) ;
- l'évolution du poste de TVA qui augmente de 66 353 € TTC ;

Les frais de communication ont quant à eux évolué à la baisse (- 160 233 € TTC) ainsi que les honoraires (- 13 095 € TTC) du fait de leur suppression sur les cessions des îlots B et D2, îlots réalisés directement par l'aménageur.

En recettes

Les recettes de cession attendues augmentent de 789 704 € TTC (+ 3,4%) par rapport au CRAC 2004, du fait d'une réévaluation des produits de cession tenant compte de l'évolution du marché immobilier sur la rive droite. Les perspectives de commercialisation des derniers îlots confirment cette tendance. Les produits de gestion ont également été réévalués et progressent de 17 741 € TTC pour intégrer le niveau d'encaissements déjà constatés.

L'ensemble de ces réajustements permet de revoir à la baisse la participation à l'équilibre versée par notre Etablissement au bilan de l'opération. Elle passe ainsi de 14 299 025 € TTC à 14 127 461 € TTC (- 171 564 € soit - 1%).

Enfin, la trésorerie prévisionnelle recalée au CRAC 2005 permet de prévoir en 2006 le remboursement par BMA du solde de l'avance (soit 1 550 511 €) qui lui avait été consenti par notre Etablissement en 2001.

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

La délibération n°99/509 du 28 mai 1999 de création/réalisation de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux prévoit :

- 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 « Cœur de Bastide » à Bordeaux est arrêtée à **14 127 461 € TTC**.

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

- en faveur du logement conventionné (PLS), à **721 777 € TTC** (soit 5% de la participation à l'équilibre).
Cette somme est obtenue en appliquant à la SHON allouée au logement, l'écart entre la moyenne des prix de l'accession libre et le prix moyen de commercialisation du logement PLS sur cette opération. Cet écart correspond aux recettes foncières qui auraient pu être obtenues en l'absence d'aide au logement de type conventionné.
- en faveur de la restructuration urbaine, à **13 405 684 € TTC** (soit 95 % 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.

2.2. Les équipements publics d'intérêt général

Le programme des équipements publics, approuvé par délibération n°99/509, prévoyait la réalisation de travaux de voirie, d'assainissement, la construction d'une station de pompage et d'un groupe scolaire. Les coûts actualisés des équipements publics d'intérêt général concernant la voirie et l'assainissement portent sur un total, actualisé au 31/12/2005, de 14 390 807 € TTC. Ils concernent :

- les travaux de voirie de la rue Serr (quai de Queyries – avenue Abadie). Pour un coût initial de 2 279 783 € TTC, ces travaux sont actuellement estimés à 1 981 387 € TTC.
- le raccordement des réseaux d'eaux usées jusqu'à la station d'épuration pour un coût initial, et inchangé, de 91 924 € TTC.
- la réalisation d'une station de pompage pour un coût total estimé à 6 802 580 € TTC en 1999. Le bilan de l'opération devant participer à hauteur de 1 912 016 € TTC, le « coût résiduel » pris en charge par le budget de notre Etablissement était donc initialement estimé à 4 890 564 € TTC. Le coût de cette station a été significativement revu au cours de l'avancement des études et après appel à concurrence. Il est actuellement et globalement de 15 396 870 € TTC. Compte tenu d'une participation du bilan revue à 3 079 374 € TTC, le « coût résiduel » pour notre Etablissement est donc ré-estimé à 12 317 496 € TTC.

Concernant les besoins scolaires, le dossier de création/réalisation a prévu la construction d'un nouveau groupe scolaire (Nuyens) pour un coût estimé en 1999 à 6 494 328 € TTC. Compte tenu des difficultés rencontrées dans le déroulement du chantier (cessation d'activités d'entreprises, décalages des plannings de réalisation ...), ce coût a dû être revu. Il est actuellement de 8 393 660 € TTC.

Les coûts actualisés du programme des équipements publics d'intérêt général financés sur le budget de notre Etablissement sont ainsi de **22 784 467 € TTC**.

Le total actualisé au 31 décembre 2005 du financement apporté par notre Etablissement en faveur de l'opération et des équipements publics qui lui sont concomitants se chiffre donc à **36 911 928 € TTC**, dont :

- 38 % (soit 14 127 461 € TTC) correspond à la participation à l'équilibre versée au bilan de l'aménageur ;
- 62 % (soit 22 784 467 € TTC) 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			
DEPENSES		RECETTES	
BILAN AMENAGEUR			
- Foncier	8 569 247	- Cessions foncières	24 150 338
- Etudes et Frais d'aménagement	23 824 761	- Autres et subvention	3 718 737
- Honoraires	3 153 916	- Participation à l'équilibre	14 127 461
- Autres frais et TVA	6 448 612	(financement CUB)	
sous total dépenses	41 996 536	sous total recettes	41 996 536
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL (EPIG)			
- Travaux voirie et réseaux divers	2 073 311	- financement CUB	22 784 467
- Groupe scolaire	8 393 660		
- Station de pompage	12 317 496		
sous total dépenses	22 784 467	sous total financement	22 784 467
TOTAL OPERATION	64 781 003		64 781 003
		participation à l'équilibre	14 127 461
		EPIG	22 784 467
		= Financement CUB	36 911 928

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 Bastide" à Bordeaux.

DECIDER :

- de proroger la convention de concession jusqu'au 12 juin 2009.
- de verser à BMA, au titre de la participation de notre Etablissement Public à l'équilibre de l'opération une somme de 231 154 € TTC, à imputer sur la ligne budgétaire correspondante ouverte au chapitre 204 – article 2042 – fonction 8241- programme HB 05 - CRB D710 – du budget de l'exercice en cours.

AUTORISER :

- Monsieur le Président à signer l'avenant n°03 au contrat de concession prolongeant sa durée de deux ans et réduisant le niveau de participation de notre Etablissement au bilan de l'opération.

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

Le groupe des élus Verts s'abstient

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 LAMAISSON