

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 24 novembre 2006
(convocation du 13 novembre 2006)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Quatre Novembre 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. JUPPE Alain, M. HOUEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. MARTIN Hugues, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, 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. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, 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, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvére, Mme FAORO Michèle, M. GRANET Michel, 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. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUERON Robert, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Didier à M. GELLE Thierry (à cpter de 11 h 45)	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. DAVID Alain à Mme. LACUEY Conchita	M. GRANET Michel à M. COUTURIER J. Louis (à cpter de 11 h 00)
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. MARTIN Hugues	M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques (jusqu'à 10 h 10)
M. FELTESSE Vincent à M. SEGUREL Jean-Pierre	Mme JORDA-DEDIEU à Mme FAYET Véronique (jusqu'à 10 h 10)
M. SEUROT Bernard à M. SOUBIRAN Claude	M. JUPPE Alain à M. CAZABONNE Alain (à compter de 10 h 30)
Mme. BRACQ Mireille à Mme. BRUNET Françoise	Mme KEISER Anne-Marie à M. DUTIL Silvére (jusqu'à 10 h 10)
M. BREILLAT Jacques à M. CASTEL Lucien	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel (à cpter de 12 h 00)
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. PUJO Colette	M. MONCASSIN Alain à M. TOUZEAU Jean
M. DAVID Jean-Louis à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia	M. PONS Henri à M. NEUVILLE Michel (à cpter de 10 h 30)
M. FAVROUL J. Pierre à M. MARTIN Hugues (jusqu'à 12 h 00)	M. QUANCARD Joël à M. DUPRAT Christophe
M. FAVROUL J. Pierre à M. MANGON Jacques (à cpter de 12 h 00)	M. REBIERE André à M. CASTEX Régis
M. FAYET Guy à M. FLORIAN Nicolas	M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques
M. FERILLOT Michel à M. BAUDRY Claude	Mme VIGNE Elisabeth à Mme. WALRYCK Anne
M. FEUGAS Jean-Claude à M. CHAZEAU Jean	

ABSENT :

M. CORDOBA Aimé

LA SEANCE EST OUVERTE

FLOIRAC - ZAC Des Quais
□ Création du budget annexe et ouverture de crédits pour la réalisation de l'opération - Décision modificative n°10 - Approbation - Décisions - Adoption

Madame LACUEY présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2001/567 du 18 juin 2001 le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de création – réalisation de la ZAC des Quais de Floirac. Ce dossier modificatif prenait en compte de nouvelles orientations d'aménagement rendues nécessaires par l'évolution du contexte urbain intervenu depuis 1991, année de création de la ZAC. Il modifiait également le périmètre de l'opération et révisait les nouvelles dispositions réglementaires notamment liées à la Loi sur l'Eau.

Depuis lors, tenant compte du bilan à mi parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH), la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et surtout tenant compte de l'adoption par le Conseil de Communauté en mars 2005 du plan d'urgence pour le logement, notre Etablissement a décidé de mobiliser davantage encore le foncier des zones d'aménagement pour atteindre l'objectif de réalisation de 1 200 logements par an (dont 25 % minimum de logements PLUS voire 30%). Le programme de construction de la ZAC des Quais de Floirac ainsi que celui des équipements publics ont été modifiés dans ce sens.

Durant l'année 2005, la procédure de modification comprenant une nouvelle phase de concertation a été lancée, les études correspondantes menées. Ces évolutions de programme font l'objet d'un nouveau dossier modificatif soumis, après la révision du PLU, à l'approbation du Conseil de Communauté.

1. Le nouveau projet urbain

S'étendant sur une emprise de 43 hectares, située en bordure de Garonne entre l'avenue Gaston Cabannes, le quai de la Souys et la rue Jules Guesde, et bénéficiant d'une desserte directe depuis la rocade, la ZAC des Quais de Floirac consacre désormais une grande part de son programme de construction au logement (57 % de la SHON totale). La composition de la partie centrale de la ZAC, préalablement dédiée à des activités secondaires et tertiaires, est majoritairement consacrée au logement, à l'exception toutefois des îlots M1-M2 réservés à un grand équipement en façade de la Garonne. Cette modification permet de prévoir la réalisation de 955 logements.

La SHON totale de l'opération est estimée à 152 996 m². La ZAC étant à maîtrise foncière partielle cette SHON se décompose :

- en 21 116 m² de SHON dite « SHON constructeurs » ;
- en 3 560 m² de SHON prévus pour la réalisation du groupe scolaire ;
- en 128 320 m² de SHON cessibles (dont 4 000m² de SHON déjà cédés au Conseil Général).

Sur les 128 320 m² de SHON cessibles, le programme de construction prévoit de réaliser :

- 66 420 m² de SHON logements (soit 52%) ;
A ces 66 420m², il convient d'ajouter la part du logement prévue dans la SHON réalisée par les constructeurs soit 20 740m², pour appréhender la SHON globale de logements sur cette ZAC ;
- 61 900 m² de SHON alloués aux bureaux, aux activités commerciales et aux services.

A ces 152 996 m² de SHON, viennent s'ajouter 65 000 m² de terrain d'activités.

2. Le nouveau bilan prévisionnel

2.1.1. Les dépenses prévisionnelles

Les travaux d'aménagement (62% des dépenses totales)

Les travaux d'aménagement (voirie – réseaux divers – assainissement – espaces verts – finitions) sont aujourd'hui estimés à **23 283 204,73 € HT**.

Ce coût tient compte :

- de la modification du programme de construction en faveur du logement qui s'est traduite par une augmentation des linéaires de voirie et donc du coût des travaux à réaliser.
- du programme des équipements publics qui a été profondément revu. La réalisation d'une noue paysagère, autour du Rébédech, affluent de la Garonne, ainsi que d'un vaste jardin autour de la noue a contribué à enrichir le projet paysager en y intégrant une forte dimension environnementale. Ces changements significatifs ont induit une modification dans la nature et l'ampleur des travaux d'aménagement à mener.

Les études et prestations de services (3% des dépenses totales)

Les études et prestations de services liées aux travaux d'aménagement (Architecte Coordonnateur de l'opération - Assistance à Maîtrise d'Ouvrage – Maîtrise d'œuvre – coordonnateur SPS) sont évaluées à **1 345 933,57 € HT**.

Les acquisitions foncières (34% des dépenses totales)

La valorisation des acquisitions déjà réalisées

Dans le respect des dispositions de l'Instruction budgétaire et comptable dite M14 applicable aux opérations d'aménagement réalisées en régie, le transfert des terrains (acquis par la CUB les années antérieures) du budget principal au budget annexe s'opère, à la création de ce dernier, sur la base de la valeur vénale des terrains (et non pas selon la valeur d'acquisition « historiquement » constatée).

L'estimation de la Direction des Services Fiscaux, rendue en février 2006 à la demande des services communautaires, porte la valeur vénale du total des terrains qui composent les 413 797 m² de la ZAC des Quais de Floirac à 12 400 000 € HT.

La valeur vénale moyenne au m² calculée est ainsi de **29,97€ HT**. Compte tenu des coûts historiquement supportés par le budget principal et des parcelles acquises par la CUB (340 626 m²), la valorisation du foncier dont notre Etablissement est propriétaire se décompose de la façon suivante :

Parcelles appartenant à la CUB : à transférer du budget principal au budget annexe de la ZAC pour la valeur vénale estimée	10 208 561,22
- coûts « historiques » constatés	5 841 327,52
- revalorisation à la valeur vénale	4 367 233,70

L'écart entre la valeur vénale des terrains dont la CUB est propriétaire et le coût historiquement supporté par le budget principal lors des acquisitions constitue ainsi une plus-value portée au bénéfice du budget principal de notre Etablissement justifiant la politique foncière de notre Etablissement.

L'estimation des acquisitions restant à réaliser

Hors échange foncier actuellement en cours (29 337 m² de terrains), un total de 42 713 m² de terrains doivent encore être acquis dans les années qui viennent.

Compte tenu de l'évolution rapide des coûts du foncier, le bilan a été établi sur la base d'une hypothèse d'achat à 43 € HT le m² conformément à l'estimation du Service des Domaines de juillet 2006, ce qui porte à **1 836 659 € HT** la prévision de dépenses concernant le foncier restant à acquérir.

Le total du poste acquisitions du bilan est estimé à **12 784 939,76 € HT**.

Les autres dépenses du bilan (1% des dépenses totales).

Les frais accessoires sont constitués des frais de gardiennage, de location de pré fabriqués, de frais d'annonce et d'insertion, des frais de communication ainsi que des frais liés aux expertises réglementairement nécessaires (états parasitaires). Ces frais ont été estimés à **71 882,99 € HT**.

Les frais financiers ont été évalués à 150 000 €. Ces frais doivent permettre de couvrir les charges d'emprunt dans le cas où il s'avèrerait nécessaire de recourir effectivement à ce mode de financement au cours de la réalisation de l'opération.

2.1.2. Les recettes prévisionnelles

Les cessions foncières (66% des recettes totales)

Intégrant la structure modifiée du programme de construction, les commercialisations déjà engagées ainsi que des hypothèses concernant les prix de cession selon la nature des programmes, les charges foncières restantes sont estimées à **24 322 783,32 € HT**.

Avant l'ouverture du budget annexe, trois cessions ont été enregistrées par le budget principal pour un montant HT de 525 076,04€. Le financement correspondant sera utilisé à due concurrence pour couvrir une partie de la subvention qui sera apportée, le moment venu, par le budget principal pour assurer l'équilibre des comptes du budget annexe de la ZAC de Floirac.

La participation des futurs constructeurs (7% des recettes totales)

La ZAC des Quais de Floirac étant une opération à maîtrise foncière partielle, les constructeurs propriétaires de terrains compris dans son périmètre sont redevables d'une participation correspondant à la fraction du coût des travaux d'aménagement réalisés dans le cadre de l'opération qui est imputable à leur parcelle.

Le bilan permet d'arrêter à 120 € HT le montant de la participation due par m² de SHON. S'appliquant à 21 116 m² SHON, cette participation est globalement estimée à **2 553 920 € HT**.

La participation du budget principal au budget annexe dédié à l'opération (27% des recettes totales).

La participation du budget principal est évaluée à **10 039 538,19 € HT**.

Compte tenu de la structure du programme de construction et des recettes prévisionnelles de cession par programme, la mesure de l'effort de la CUB sur cette opération peut s'analyser :

- Pour **3 192 979,04 € HT**, représentant **31,8 %** de cette participation, en faveur du logement aidé. Cette somme correspond à l'écart entre la moyenne des prix de marché de l'accession libre sur l'opération et les prix moyens de commercialisation du logement PLUS (125 €/HT/m²) ; du logement PLS et de l'accession aidée (180€ HT/m²). Cet écart correspond aux recettes foncières qui auraient pu être obtenues en l'absence d'aide au logement aidé.

Avec plus de la moitié de logements aidés (56% de la SHON logements correspondent à des logements conventionnés), la Communauté Urbaine de Bordeaux marque ainsi sa volonté de donner la priorité au logement conventionné, conformément au Plan d'Urgence adopté en mars 2005.

- Pour **6 846 559,14 € HT**, représentant **68,2 %** de cette participation, en faveur de la restructuration urbaine Cette somme est obtenue en retranchant au montant de la participation à l'équilibre, l'effort en faveur du logement aidé, estimé ci-dessus.

3. Les équipements publics d'intérêt général

Les modifications apportées au programme global de construction en faveur du logement se sont traduites par une modification du programme des équipements publics à réaliser pour l'opération. En effet, l'arrivée de quelques 3 000 personnes pour occuper les 955 logements construits induira de nouveaux besoins scolaires, évalués par l'Inspection Académique à 16 classes (6 maternelles et 10 élémentaires).

Prenant en compte le nouveau référentiel de coûts défini par la délibération n°10187/2006 du 21 juillet 2006 relative à l'intervention de la CUB en matière d'équipements scolaires, le financement communautaire relatif à la construction du nouveau groupe scolaire, prévu sur l'îlot S, est actuellement arrêté à **6 400 000 € HT**, soit 400 000€ HT/classe.

Cet équipement, répondant aux stricts besoins de l'opération, relèvera de la maîtrise d'ouvrage CUB ; maîtrise d'ouvrage qui sera déléguée à la Ville de Floirac. Cette délégation de maîtrise d'ouvrage fera l'objet d'une convention spécifique avec la Ville de Floirac définissant notamment les modalités de versement du financement communautaire ; convention qui fera l'objet d'une délibération concordante au Conseil Municipal et au Conseil Communautaire.

Le financement communautaire estimé à 6 400 000€ HT (soit 400 000€ HT /classe) intégrera le nouveau référentiel de coûts défini par la délibération n°10187/2006 du 21 juillet 2006 relative à l'intervention de la CUB en matière d'équipements scolaires. Ces délibérations du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire préciseront qu'au terme du délai de 10 ans la propriété et l'entretien du groupe scolaire seront transférés à la Ville conformément au principe posé par la délibération communautaire susvisée du 21 juillet 2006.

4. Le bilan consolidé

Le total du financement mis à disposition par notre Etablissement Public en faveur de la ZAC des Quais de Floirac et des équipements publics qui lui sont concomitants s'établit ainsi à **16 439 538 € HT**, dont :

- **61 % (soit 10 039 538 € HT)** correspondent à la subvention apportée par le budget principal au budget annexe retraçant l'opération ;
- **39 % (soit 6 400 000 € HT)** correspondent aux coûts actualisés des équipements publics d'intérêt général

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 *			en € HT
- Foncier	12 045 220	- Cessions foncières	24 322
- Etudes et Frais d'aménagement	24 629 138	- Autres et subvention	783
- Honoraires	-	- Participation à l'équilibre	2 533
- Autres frais et TVA	221 883	* participation en faveur de la restructuration urbaine	920
		* participation en faveur du logement conventionné	10 039 538
sous total dépenses	36 896 242	sous total recettes	36 896 242
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL (EPIG)			en € HT
- Groupe scolaire (16 classes)	6 400 000	- financement CUB	6 400 000
sous total dépenses	6 400 000	sous total financement	6 400 000
TOTAL OPERATION	43 296 242		43 296 242

participation à l'équilibre	10 039 538
EPIG	6 400 000
= Financement CUB	16 439 538

(*) Cette opération étant soumise à la TVA, son bilan est présenté en HT.

Coûts de revient	en € HT	en € TTC
sans groupe scolaire		
- par m ² de SHON	241,2	273,6
- par logement	22 009,8	24 973,8
avec groupe scolaire		
- par m ² de SHON	283,0	315,5
- par logement	25 827,6	28 791,6

5. La mise en place du budget annexe de la ZAC des Quais de Floirac

En conformité notamment avec l'instruction budgétaire et comptable dite M14, la ZAC des Quais de Floirac réalisée en régie doit être érigée en « secteur distinct d'activité » et donner lieu à la tenue d'une comptabilité distincte. Compte tenu de l'importance des volumes financiers en jeu, il est proposé d'ouvrir dans le budget communautaire, comme pour la ZAC du Tasta à Bruges, un budget distinct et dédié à cette ZAC.

La comptabilité de stocks afférente à cette ZAC sera tenue selon le système de l'inventaire intermittent, qui est le système préconisé pour les stocks destinés à être revendus.

Cette opération, à l'instar des opérations confiées à des aménageurs, fera l'objet d'un compte rendu d'activités comptables (CRAC) annuel qui sera présenté à la « Commission Aménagement, Urbanisme et Politique Foncière ».

Ainsi, une fois par an, le CRAC permettra :

- d'informer le Conseil sur l'avancement du programme de travaux d'aménagement et de commercialisation des îlots cessibles ;
- de recalculer, le cas échéant, les postes de dépenses et de recettes du bilan en fonction de l'avancement de l'opération.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

APPROUVER

- le bilan financier prévisionnel réactualisé de la ZAC des Quais de Floirac faisant apparaître une subvention prévisionnelle de 10 039 538 € HT à apporter par le budget principal au fur et à mesure de l'enregistrement des cessions.

DECIDER

- de créer une comptabilité distincte sous la forme d'un budget annexe dédié pour assurer la tenue de la comptabilité de la ZAC des Quais de Floirac ;
- de tenir la comptabilité de stocks afférente à cette ZAC selon le système de l'inventaire intermittent, qui est le système préconisé pour les stocks destinés à être revendus ;
- d'ouvrir, dans le respect des dispositions de l'instruction budgétaire et comptable dite M14, selon le détail donné en annexe, tant au budget principal qu'au budget annexe « ZAC des Quais de Floirac » les crédits nécessaires à la réalisation de cette ZAC.

AUTORISER, Monsieur le Président à :

- effectuer toutes démarches et déclarations auprès de l'Administration fiscale afin d'être en conformité avec la législation en vigueur en matière de TVA ;
- signer, dans ce cadre, tous documents, lettres, déclarations, mandater et encaisser toutes sommes ;

Adopter la Décision Modificative n°10 faisant partie intégrante de la présente délibération, ouvrant les crédits nécessaires à l'enregistrement des premières dépenses et écritures de stocks y afférentes, décision modificative qui s'équilibre, en mouvements budgétaires, en recettes et dépenses à hauteur d'un montant de 51 002 008,92 €.

LES CONCLUSIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES PAR :

119 Voix pour,

0 Voix contre,

0 Abstention

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 24 novembre 2006,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
30 NOVEMBRE 2006**

M. SERGE LAMAISON