

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 novembre 2007  
(convocation du 12 novembre 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Novembre Deux Mil Sept 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

## **ETAIENT PRESENTS :**

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. HOUDEBERT 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, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, 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. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. RESPAUD Jacques, 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. CAZABONNE Didier à M. LABARDIN Michel (à cpter de 12 h 00)	M. CARTI Michel à M. MONCASSIN Alain
M. FAVROUL J.P à M. JUNCA Bernard (à cpter de 10 h 30)	Mme. CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Didier	Melle COUTANCEAU Emilie à M.DOUGADOS Daniel (à cpter de 11 h 40)
M. JUPPE Alain à M. CAZABONNE Alain (à cpter de 12 h 00)	Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis	M. DUCASSOU Dominique à Mme JORDA DEDIEU Carole (à cpter de 11 h 00)
M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel	Mme. DUMONT Dominique à M. BENOIT Jean-Jacques
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas (à cpter de 11 h 30)	M. DUPRAT Christophe à Mme PUJO Colette (à cpter de 12 h 00)
M. SAINTE MARIE Michel à M. ANZIANI Michel (à cpter de 10 h 00)	M. FAYET Guy à M. POIGNONEC Michel
M. SEUROT Bernard à M. BOBET Patrick	M. FERILLOT Michel à M. HOURCQ Robert
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe	M. LOTHAIER Pierre à Mme. DARCHE Michelle
M. VALADE Jacques à Mme. BRUNET Françoise	M. HERITIE Michel à M. TOUZEAU Jean (à cpter de 12 h 00)
M. BANNEL Jean Didier à M. DAVID Jean Louis (jusqu'à 10h15)	M. HOUDEBERT Henri à M. TURON Jean Pierre (à cpter de 11 h 45)
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude	M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
Mme BOURRAGUE Ch. à Mme CARLE DE LA FAILLE M.C (à cpter 11 h 50)	Mme. NABET Brigitte à M. RESPAUD Jacques
Mme. BURGUIERE Karine à M. MOULINIER Maxime	Mme. NOEL Marie-Claude à M. CHAUSSET Gérard
Mme BRACQ Mireille à M. CASTEX Régis (à cpter de 11 h 30)	M. REBIERE André à M. CASTEL Lucien
M. BREILLAT Jacques à M. BELLOC Alain (à cpter de 11 h 45)	
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BORDEAUX - ZAC "Coeur de Bastide" - CRAC 2006 - Approbation - Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La présente délibération prend en compte la nouvelle présentation des bilans telle qu'elle a été adoptée en Conseil de Communauté de juin 2007 par délibération n°2007/0451. Sont ainsi présentés :

- **(I)** le bilan de la ZAC, dont fait partie le bilan dit « aménageur » objet du CRAC 2006. Ce bilan ZAC présente de façon sensiblement plus détaillée les postes de dépenses et de recettes ainsi qu'une décomposition de la participation communautaire à l'opération ;
- **(II)** le bilan consolidé :
  - o pour la Communauté urbaine, qui intègre, outre la participation versée au bilan aménageur, les différents engagements financiers de notre Etablissement (foncier - réalisation des équipements publics d'intérêt général de compétence communautaire) ;
  - o pour la Commune, qui recense les engagements financiers communaux dans l'opération (foncier - réalisation des équipements publics de compétence communale).

# **I. LE BILAN DE LA ZAC « Cœur de Bastide »**

## **1.1. Rapide rappel de l'historique et des objectifs de la ZAC dans la dynamique du projet urbain.**

### **Les objectifs de développement urbain**

Approuvée en 1999, la ZAC Cœur de Bastide s'inscrit dans les grandes orientations du développement urbain de l'agglomération, à savoir :

- ⇒ Le renforcement du centre ville et la mise en valeur d'une friche,
- ⇒ Le rééquilibrage du développement urbain sur la Rive Droite,
- ⇒ La mise en valeur des territoires riverains du fleuve,
- ⇒ La structuration des déplacements autour des transports collectifs et du projet de tramway.

### **Le programme de construction initial**

Le programme de construction initial compte 192 400 m<sup>2</sup> de SHON répartis en :

- ⇒ Logements : 61 300 m<sup>2</sup> (sans distinction par produit).
- ⇒ Bureaux : 82 100 m<sup>2</sup>
- ⇒ Équipements et université : 49 000 m<sup>2</sup>.

### **Le programme des équipements publics propres à la ZAC**

Les équipements publics propres à la ZAC sont constitués par :

- ⇒ les voies et réseaux rendus nécessaires pour la viabilisation de l'opération (ex : rue Jean-Paul Allaux, rue Nuyens, Allées Sainte Marie, rue Reigner.. )
- ⇒ Les liaisons piétonnes et pistes cyclables,
- ⇒ Le parc des berges,
- ⇒ Le city parc,
- ⇒ L'esplanade Sainte Marie
- ⇒ Le jardin des droits de l'enfant,
- ⇒ La maison polyvalente de quartier.

Conformément aux termes de son contrat, l'aménageur a transmis le Compte Rendu d'Activités Comptables (CRAC) relatif à 2006, reflétant l'avancement de l'opération et actualisant le bilan.

## **1.2. L'activité 2006 pour la ZAC**

### **Du point de vue de l'aménageur.**

#### **En dépenses**

Le montant total des dépenses pour 2006 est de 4 005 779 € TTC. Il est constitué de :

- 2 289 006 € TTC de frais d'aménagement. En 2006, l'aménageur a ainsi procédé aux travaux de la maison polyvalente de quartier (1 868 981 € TTC) et à divers travaux d'infrastructure tels que l'aménagement de la portion de la rue Carde entre les deux îlots du jardin botanique. BMA a également mis au point les appels d'offres pour les travaux du jardin des droits de l'enfant et pour l'achèvement de l'esplanade Edmond Géraud,

- 2 000 000 € de participation au financement de la station de pompage et du raccordement à la station eaux pluviales réalisés par la CUB,
- 184 220 € d'honoraires de concession,
- 11 930 € d'impôts et taxes,
- - 79 377 € de résiduel de TVA.

### **En recettes.**

Le montant total des recettes pour 2006 est de 1 529 251 € TTC. Il est constitué de :

- 1 320 384 € TTC de produits de cession des charges foncières. En 2006 BMA a procédé à la cession des 12 000 m<sup>2</sup> de SHON de l'îlot B à son profit,
- 193 273€ TTC de participation communautaire,
- 15 594 € TTC de produits de gestion.

### **Le programme de construction actualisé**

Le programme global de construction est inchangé dans ses grands équilibres par rapport au CRAC 2005 à 190 024 m<sup>2</sup> SHON. On note toutefois une augmentation de la SHON logements prévue en PLS. D'une part, 6146 m<sup>2</sup> de SHON logements prévus en accession libre ont basculés en PLS, Apollonia ayant cédé 90 logements du programme de l'îlot F à l'Association Foncière Logement. D'autre part, 7000 m<sup>2</sup> de SHON comptabilisés en SHON « autre » ont été convertis en SHON logement PLS afin de réaliser des logements pour étudiants sur l'îlot D en complément du pôle universitaire.

### **1.3. L'actualisation du bilan de la ZAC**

#### **► Le bilan aménageur**

Le CRAC 2006 intègre l'évolution de la fiscalité applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée (instructions 3 D-1-06 du 27 janvier 2006 et 3 A-7-06 du 16 juin 2006), qui place désormais les subventions versées aux aménageurs hors champ d'application de la TVA. Alors que l'équilibre du bilan de l'opération exprimé hors taxe reste inchangé, le bilan exprimé toutes taxes comprises se voit réduit du montant de la TVA appliquée à la participation à l'équilibre versée par la CUB depuis l'exercice 2004. L'impact de ces instructions fiscales sur le bilan de l'opération toutes taxes comprises a été isolé de façon à pouvoir ensuite apprécier, toutes choses égales par ailleurs, l'évolution des postes de dépenses et de recettes de la ZAC.

Le bilan financier arrêté au 31 décembre 2006 s'équilibre en dépenses et en recettes à 41 731 360 € TTC soit 63 800 € TTC de moins par rapport au CRAC 2005 (effet TVA neutralisé).

### **En dépenses**

Si les postes Etudes, Acquisitions foncières, Frais d'aménagement, participation aux équipements publics et honoraires de concession restent inchangés par rapport au CRAC 2005, on peut noter une diminution de 12% des frais de communication. En effet, l'essentiel des actions de promotion développées en 2006 par BMA et prévues au CRAC 2005 n'ont pas donné lieu à facturation (participation à des conférences et organisation de visites du site). Les frais divers enregistrent quant à eux une baisse très légère (-3%) par rapport au CRAC 2005.

### **En recettes**

Les recettes prévisionnelles HT de l'opération sont maintenues par rapport au CRAC 2005 approuvé. Le montant total des recettes de cessions de SHON actualisé fin 2006 s'établit à

24 075 022€TTC. La diminution de 75 316 € sur le montant TTC résulte de l'application d'une TVA à 5.5% sur la cession à BMA des droits à construire du sous îlot D2 destiné à du logement social pour étudiants.

Les recettes diverses enregistrent une très légère progression et sont actualisées à 794 131 €. Elles comprennent les produits de gestion pour 77 629 € et le remboursement du préfinancement EDF pour 716 510 €.

### **La participation communautaire**

Le montant prévisionnel de la participation communautaire est inchangé par rapport au CRAC 2005 et s'établit à 13 926 085 €.

Le CRAC 2005 prévoyait une participation communautaire de 231 154€ TTC. La suppression de TVA sur les subventions versées a ramené cette participation à 193 273€. Il est à noter qu'elle est traduite budgétairement par la CUB dans l'exercice 2006, et n'apparaît sur les états comptables de BMA qu'en 2007.

Le bilan échelonné dans le temps fait apparaître le remboursement par l'Etat en 2007 des 163 495€ au titre de la TVA collectée à tort sur les années 2004 (pour 91 387,77€) et 2005 (72 107,02€).

#### **► Du bilan aménageur au bilan ZAC**

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 et reste inchangé par rapport à la délibération approuvant le CRAC 2005.

En intégrant le Groupe Scolaire NUYENS, le bilan de la ZAC s'établit donc à 50 125 020€ TTC.

## **II. LE BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION**

### **2.1. Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB**

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 31/12/2006, de 21 468 280 € 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 19 394 969 € 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 16 315 595 € TTC.

Les coûts actualisés du programme des équipements publics d'intérêt général financés sur le budget de notre Etablissement sont ainsi de **29 861 940 € TTC** déduction faite de la participation de l'aménageur au coût de la station de pompage soit au final **26 782 566 € TTC**.

Il convient également de retrancher de ce montant le remboursement par l'aménageur du foncier acquis par la CUB et nécessaire à la réalisation de la ZAC soit 6 078 251€.

Le bilan consolidé de la CUB traduit un investissement au 31 décembre 2006 de 43 788 025 €.

Les dépenses pour le bilan consolidé de la CUB se décomposent en :

- 40 % (soit 13 926 085 €TTC) correspond à la participation à l'équilibre versée au bilan de l'aménageur ;
- 60 % (soit 29 861 940 € TTC) correspond aux coûts actualisés des équipements publics d'intérêt général réalisés dans le même temps.

La Communauté Urbaine de Bordeaux bénéficie de recettes provenant de cessions foncières au profit de l'aménageur, et d'une participation de ce dernier aux équipements publics d'intérêt général. L'investissement net pour la Communauté Urbaine de Bordeaux est donc de : **34 630 399.69 € TTC**.

## **2.2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune**

Le programme des équipements publics à la charge de la commune prévoyait la réalisation du jardin botanique et d'un relais assistantes maternelles et ludothèque.

Les coûts actualisés de ces équipements publics d'intérêt général relevant de la maîtrise d'ouvrage de la commune sont de 12 358 630€ TTC et se répartissent comme suit :

- 10 900 000 € TTC pour le jardin botanique
- 1 458 630 € TTC pour le relais assistantes maternelles et la ludothèque.

Si on en déduit la participation de l'aménageur à ces équipements d'un montant de 291 726 € TTC, le bilan consolidé pour la commune s'établit à **12 066 904 € TTC**.

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

### **APPROUVER :**

- Le CRAC 2006 de la ZAC "Cœur de Bastide " à Bordeaux.

### **AUTORISER :**

- Monsieur le Président à signer l'avenant n°4 à la convention de concession afin d'arrêter le montant de la participation communautaire à 13 926 085€.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 novembre 2007,

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

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE</b> <b>13 DÉCEMBRE 2007</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE : 13 DÉCEMBRE 2007</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------

M. SERGE LAMAISON