

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

**SAINT MEDARD EN JALLES -ZAC Coeur de Jalles - CRAC 2006 - Approbation -
Décision**

Monsieur LAMAISON 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 Jalles »

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

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.

L'aménagement de la ZAC « Cœur de Jalles » a été confié à la société « Bordeaux Métropole Aménagement » (BMA) par avenant n°2 au contrat de concession études/réalisation qui avait été signé en 1997.

Les objectifs de développement urbain.

D'une superficie d'environ 4 hectares, cette opération vise à épaissir le centre ville, pour éviter de scléroser le développement urbain autour du seul axe structurant constitué par l'avenue Montesquieu. Il s'agit 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 logements de petite taille). En outre, l'opération doit viser à assurer la fluidité des cheminements piétons et deux roues tout en améliorant l'offre et l'accessibilité du stationnement.

Le programme de construction initial.

Le programme de construction initial, envisageait une SHON de 20 000 m², répartie de la façon suivante :

- 16 000 m² SHON consacrés au logement sans précision sur les différents produits visés,
- 4 000 m² SHON de commerces et services.

Le programme des équipements publics propres à la ZAC.

Le programme des équipements publics défini dans le dossier de création - réalisation à la charge de l'aménageur prévoit des travaux d'infrastructure d'un montant prévisionnel de 3 336 502 € TTC décomposés en :

- Démolitions,
- Voirie : voirie lourde, stationnement, trottoirs, piste cyclable,
- Réseaux divers,
- Assainissement eaux pluviales,
- Espaces verts, mobilier urbain.

Depuis lors, le Conseil de Communauté a eu l'occasion en 2001 et en 2002 d'adapter ce programme des équipements publics.

Conformément à son contrat, BMA a transmis le compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2006, rendant compte de l'activité 2006 et ré actualisant le bilan de l'opération.

1.2. L'activité 2006 pour la ZAC

↳ Missions de l'aménageur

En dépenses.

L'année 2006 a été marquée par la poursuite du programme d'acquisition concrétisé par le versement de 559 956,25 € au titres d'indemnités d'expropriation (consignation auprès de la CDC-propriétés Kossar, Couste/Quilicchini), de 15 860 € d'indemnités diverses à des locataires et de 529 € TTC de frais divers,

Les travaux d'aménagement ayant été moins importants que prévus, seul un montant de 472 837 € TTC de frais d'aménagement a été mandaté en 2006. En effet, la non libération de certaines emprises ainsi que le report de constructions des derniers îlots ont eu pour conséquence de différer les travaux initialement prévus en 2006.

L'absence de libération des parcelles consorts Kossar n'a pas permis de réaliser certains aménagements (piste cyclable au droit du parking des vergers, le trottoir et le stationnement de la voie A au droit de la parcelle de Mme Kossar, une partie de la Place Poulenc et du carrefour au droit de l'immeuble Vidéo-Clinic), qui ont dû être retirés du marché de travaux avant sa clôture en 2006.

En conséquence, la réalisation des travaux de construction de l'îlot 1 doit faire l'objet d'un marché spécifique permettant de réaliser :

- Le trottoir de l'îlot 1 le long de la rue Jaurès,
- Le trottoir de l'îlot 1 et raccordement au carrefour Montesquieu de la voie B Nord.

A l'issue des travaux menés en 2006, des aménagements d'accompagnement ont pu être réalisés pour permettre l'inauguration de la Place François Mitterrand (ex Place Poulenc) et de la rue François Mitterrand (ex voies A et B) le 8 novembre 2006.

Faisant suite aux travaux de démolition, BMA a procédé à la passation d'un marché de travaux pour la mise en sécurité des murs mitoyens, ainsi qu'à des travaux complémentaires d'imperméabilisation et d'enduits. Enfin des travaux divers (raccordement en basse tension de l'îlot

4 et mise en place de grilles d'entourage d'arbres sur la Place F. Poulenc) ont accompagné la réalisation de certains îlots.

Les honoraires de l'aménageur se sont élevés en 2006 à 106 567€ TTC,

Enfin, les frais financiers, les impôts et taxes ainsi que le poste de TVA collectée/reversée ont représenté 73 604 € TTC.

Le total des dépenses de la ZAC pour 2006 est ainsi de 1 229 353 € TTC, exécution financière qui porte à 10 690 314 € TTC le cumul 1997-2006 des dépenses de la ZAC, soit 91% du total prévisionnel.

En recettes.

Les recettes constatées sur l'année 2006 portent sur :

- 854 996 € TTC qui correspondent à la finalisation de la cession de l'îlot 2 .2.
- 12 137 € TTC de recettes diverses (indemnités d'occupation, produits financiers),

Le total des recettes de la ZAC pour 2006 est ainsi de 867 134 € TTC. En cumulé 1997-2006, les recettes représentent 11 185 830 € TTC, soit 95% du total prévisionnel.

↳ L'évolution du programme de construction

En 2006, BMA a poursuivi l'aménagement de la ZAC en tenant compte des contraintes de libération foncière et de leur impact sur le rythme de commercialisation et de réalisation des îlots. Fin 2006, 19 544 m² de foncier sont maîtrisés sur un total de 19 574 m² (99,8%).

Le programme de construction, qui avait nettement évolué dans le CRAC 2005, a été recalé à 30 258 m² de SHON répartie ainsi :

- 17 093 m² de logements (56 % du programme), représentant 199 logements, dont :
 - 520 m² en PLUS, soit 6 logements (3% du total),
 - 5 388 m² en PLS : un autre logement en locatif conventionné soit 59 (29,6%),
 - 11 185 m² en accession libre, soit 134 logements (67,4%).
- 1 065 m² de bureaux,
- 3 700 m² de commerces et services,
- 8 400 m² affectés à des usages publics et autres.

La commercialisation s'est poursuivie en 2006, avec la cession de l'îlot 2.2 pour un montant actualisé de 714 880 € TTC tenant compte de la SHON prévue au permis de construire délivré à la Société Eurospace. Une partie de cette opération sera revendue en VEFA par EUROSPACE à Aquitanis pour du logement locatif financé en PLUS.

La commercialisation de l'îlot 4.2 programmé sur 2006, n'a pas pu aboutir en raison de la non libération du foncier correspondant, et a donc fait l'objet d'une nouvelle promesse (au montant actualisé) avec la Société Bouygues Immobilier dont le terme est porté à décembre 2008, afin de s'assurer un délai suffisant au vu de la libération des lieux par les actuels propriétaires.

Sur l'îlot 5, CIRMAD a obtenu le 23 mars 2006 un arrêté de permis de construire, et le chantier de construction a démarré en suivant, donnant lieu à la pose officielle de la première pierre de cet îlot lors d'une manifestation publique le 4 décembre 2006.

Compte tenu de ces derniers éléments de commercialisation, une amélioration des recettes prévisionnelles de cessions de l'ordre de 16 % est envisagée.

1.3. L'actualisation du bilan de la ZAC

En dépenses.

Le bilan aménageur actualisé au 31 décembre 2006

Le CRAC 2006 intègre l'évolution de la fiscalité applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée (instruction 3 D-1-06 du 27 janvier 2006 et 3 A-7-06 du 16 juin 2006), qui place désormais hors champ d'application de la TVA les participations versées aux aménageurs, avec rétroactivité à partir de 2004.

- Le bilan 2005 avec TVA réduite comparé au bilan du CRAC 2005.

L'annexe n°02 isole l'impact de ce seul changement de TVA sur le bilan aménageur exprimé toutes taxes comprises (CRAC 2005 – recalculé pour n'intégrer que l'évolution de TVA), pour apprécier ensuite, toute chose égale par ailleurs, l'évolution des postes de dépenses et de recettes du bilan aménageur.

Le bilan aménageur passe de 11 597 573 (CRAC 05) à 11 583 077 € TTC (CRAC 05 avec changement de TVA sur la participation), soit une réduction de 14 495,64 €, effet relativement réduit qui s'explique par le fait que l'essentiel de la participation de la CUB au bilan aménageur a été versée avant 2004.

- Le bilan 2006 comparé au bilan du CRAC 2005 avec TVA réduite

Le total des dépenses recalé au 31 décembre 2006 est arrêté à la somme de 11 735 697 € TTC, soit + 1% par rapport au CRAC 2005 à fiscalité réduite.

En recettes.

La prise en compte des résultats des dernières commercialisations ainsi que de l'évolution des SHON issues des permis de construire conduit à une ré estimation des recettes prévisionnelles de cessions de 523 399 (+16%).

Cette progression permet d'envisager qu'à terme la participation communautaire puisse être revue à la baisse (et finalement reversée à la CUB), pour un montant estimé au CRAC 2006 à 382 917 €.

Le montant de la participation communautaire (7 901 716€ TTC), comporte :

- l'effort pour la production de logements sociaux : 72 000€ (soit 1%),
- l'effort en faveur de la restructuration urbaine : 7 829 716€ TTC (soit 99%).

II. LE BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION

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

Il traduit un investissement de notre établissement de 8 028 234 € TTC, correspondant :

- pour 7 901 716 € TTC à la participation communautaire versée au bilan ;
- pour 126 518 € TTC au financement par la CUB des travaux de restructuration de la rue Montesquieu : travaux réalisés et mandatés en 2006.

Considérant des recettes de 112 160 € (39 060 € au titre des cessions à l'aménageur du foncier communautaire et 73 100 € au titre d'une participation du bilan aménageur aux coûts d'équipements publics d'intérêt général de 73 100 €), la contribution nette de la CUB est de **7 916 074,32 € TTC.**

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

Le dossier de création - réalisation de la ZAC prévoyait que la Ville de Saint Médard en Jalles réaliserait des équipements publics relevant de sa compétence, à savoir le parvis du centre culturel, les aménagements paysagers et les espaces piétons, pour un montant total de 426 641 €TTC.

Considérant les recettes générées par le rachat du foncier communal par l'aménageur à hauteur de 456 500 €, il en résulte un solde positif pour la ville.

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 Jalles » à Saint Médard en Jalles.

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,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
13 DÉCEMBRE 2007**

PUBLIÉ LE : 13 DÉCEMBRE 2007

M. SERGE LAMAISSON