

# 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**

**TALENCE - ZAC "Centre Ville" - CRAC 2006 - APPROBATION**

Monsieur CAZABONNE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La déclaration de politique générale du 17 décembre 2004 fait de la politique de l'habitat une des priorités de la Communauté urbaine, traduite le 25 mars 2005 par l'adoption d'un plan d'urgence en faveur de la production de logements sociaux visant à rattraper les retards pris dans ce domaine.

Concernant les 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.

La ZAC « Centre - Ville » de Talence, approuvée dans sa version actuelle en 1998, entre dans le cadre de la politique d'aménagement de la CUB : 63 % de la SHON totale actualisée est consacrée au logement dont 20% en direction des logements PLUS (par rapport à la SHON totale logement).

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 (foncier - réalisation des équipements publics de compétence communale) contribuant à la réalisation du projet urbain global.

## **I. LE BILAN DE LA ZAC «Centre - Ville » de Talence**

### **1.1. Rapide rappel de l'historique**

Un premier dossier de création - réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil de CUB en 1992 et sa réalisation fut confiée à la SEMATA (SEM d'aménagement de Talence).

En 1996, 1997 et 1998, le Conseil de CUB a été appelé à délibérer à différentes reprises afin qu'un dossier modificatif soit validé et que la concession d'aménagement soit finalement confiée à BMA.

En 2002, un nouveau dossier modificatif a été voté venant modifier le programme des équipements de la ZAC.

→ Les principaux objectifs urbains de cette opération sont :

- o recomposer une centralité urbaine en dotant la Ville d'un véritable centre jusque là peu visible à l'échelle de l'agglomération ;
- o sauvegarder et mettre en valeur la liaison végétale entre le Parc Peixotto et le jardin botanique ;
- o renforcer la structure commerciale en créant un nouveau pôle.

→ Le programme de construction du dossier modificatif de 2002

32 430 m<sup>2</sup> de SHON maximum décomposés comme suit :

- o 21 200 m<sup>2</sup> de SHON de logements (sans précision sur la nature des produits envisagés) ;
- o 7 930 m<sup>2</sup> de SHON d'équipements publics ;
- o 3 300 m<sup>2</sup> de SHON de commerces et de services.

→ Le programme des équipements publics propres à la ZAC :

Il comprend en particulier :

- la création et l'aménagement depuis 2002 de voiries et réseaux divers ;
- des aménagements d'espaces publics (places, parvis de l'école...) et des cheminements piétons et cyclables ;
- un équipement socio - culturel ;
- l'extension du groupe scolaire Joliot Curie ;
- des espaces verts.

## 1.2. L'activité 2006

→ Missions de l'aménageur

### ▶ En dépenses

L'année 2006 a été marquée par la réalisation de la phase 2 des travaux d'aménagement de la ZAC. Ces travaux portent sur la réalisation d'un vaste espace de transition situé entre le Parc Peixotto, la place Espeletta, le parking de la Mairie et le Chemin de Suzon.

Les dépenses réglées par l'aménageur au titre de ces travaux d'aménagement se sont élevées à 1 196 815 € TTC (dépense essentiellement composée de coûts de travaux pour 1 165 964 € TTC).

Aucune dépense d'acquisition foncière n'a été effectuée, l'ensemble des acquisitions ayant déjà été réalisé.

Il en est de même pour la participation de l'aménageur à la réalisation d'équipements publics d'intérêt général entièrement versée et arrêtée définitivement à 63 266 € TTC.

Aucune dépense de communication n'a été effectuée en 2006.

Les frais de concession ont été arrêtés par l'aménageur pour l'année 2006 à 72 407 € TTC.

En ce qui concerne les frais divers, aucun frais financier n'a été généré. Les impôts et taxes se sont élevés à 1 972 € TTC.

La TVA résiduelle est négative en 2006 (195 991 €), la TVA déductible cumulée étant supérieure à la TVA collectée.

### ▶ En recettes

Aucune recette de cession de charges foncières n'a été enregistrée en 2006, la commercialisation de la ZAC du "Centre - Ville" ayant été achevée en 2003 et la modification de la phase 2 du programme de la ZAC ayant supprimé le dernier îlot cessible.

Aucune participation communautaire n'a été versée en 2006, celle-ci l'ayant déjà été intégralement.

Seuls 8 717€ de recettes diverses tels que des produits de gestion ont été enregistrés par l'aménageur.

→ L'évolution du programme de construction

Le programme de construction arrêté fin 2006 est en tout point conforme à celui de fin 2005, toutes les commercialisations de charges foncières ayant déjà été réalisées.

Il ne reste à finaliser en 2007 que des cessions à la CUB ou à la Commune de 5 474 m<sup>2</sup> et une rétrocession de 5 m<sup>2</sup> au profit d'un tiers.

Le programme de construction global de la ZAC est arrêté au 31 décembre 2006 comme suit :

- 20 051 m<sup>2</sup> SHON de logements soit 316 logements décomposés en :
  - 51 logements PLUS,
  - 15 logements en accession aidée,
  - 250 logements en accession libre ;
- 9 730 m<sup>2</sup> SHON d'équipements publics divers ;
- 1 490 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services ;
- 310 m<sup>2</sup> SHON de bureaux.

Soit un total de 31 581 m<sup>2</sup> SHON.

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

→ **Le bilan de l'aménageur actualisé au 31 décembre 2006.**

Le CRAC 2006 de la ZAC de Talence 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.

Le CRAC 2005 intégrant le seul changement de TVA s'équilibre en recettes et en dépenses à 7 166 855 €.

BMA a sollicité les services du Trésor Public fin 2006 pour obtenir la restitution de 200 331,50 € correspondant à la TVA appliquée aux participations versées en 2004 et en 2005.

Après remboursement de cette somme par le trésor public à BMA, l'aménageur la reversera à la CUB.

▶ **En dépenses**

Le bilan Aménageur est arrêté au 31 décembre 2006 à la somme de **7 173 743 € TTC** soit 6 888 € TTC de plus par rapport au CRAC 2005 à fiscalité constante.

Par rapport au CRAC 2005, il ne s'agit que d'un ajustement des frais d'aménagement du fait des travaux réalisés en 2006 et par voie de conséquence d'un ajustement de la rémunération de BMA qui progresse par rapport au CRAC 2005 de 384 € soit 631 226€. La participation aux équipements publics d'intérêt général reste à 63 266 € TTC correspondant aux réseaux d'assainissement rue Pierre Curie et au raccordement du réseau EP (eaux pluviales) sur le ruisseau d'Ars. Ce poste n'est plus amené à évoluer.

Les dépenses de communication et de commercialisation n'évoluent pas par rapport au CRAC 2005 et se stabilisent à 24 077 € TTC. Le montant des frais divers est arrêté à 38 485 € TTC soit 21 723 € de frais financiers (montant définitif) et 16 762 € correspondant à une provision pour impôts et taxes.

Au 31 décembre 2006, le poste TVA s'élève à 139 091 € soit 898 € de moins par rapport au CRAC 2005.

### ► **En recettes**

Les recettes de cession de charges foncières sont arrêtées à la somme de 3 312 336 €. Rappelons que le dossier modificatif n°2 de la ZAC (2002) s'est traduit par la suppression de 269 847 € TTC de recettes de cession correspondant aux îlots 2 et 9 conservés par la Ville de Talence pour des équipements publics.

La participation communautaire est inchangée par rapport au CRAC 2005 (hors effet TVA) soit 3 758 659 €.

Il est à noter que le bilan actualisé de l'aménageur comprend également en recettes :

- une participation au bilan pour les équipements publics d'intérêt général pour 51 267 € ;
- des produits de gestion pour 51 481 €

### → **Du bilan aménageur au bilan de la ZAC**

Le bilan de la ZAC complète le bilan de l'Aménageur par le coût de l'extension du groupe scolaire soit 795 929 €, ce qui porte le bilan actualisé de la ZAC à la somme de **7 969 672 € TTC**.

## **II. LE BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION POUR LA CUB**

Il fait apparaître un investissement de notre Etablissement de 5 185 524€ TTC décomposé comme suit :

- 51 267€ de participation versée à l'aménageur au titre de la part d'intérêt général d'équipements publics réalisés par l'aménageur ;
- 3 758 659€ de participation communautaire à l'équilibre de la ZAC dont :
  - 612 000 € au titre de l'aide au logement social et,
  - 3 146 659€ au titre de la restructuration urbaine des centres villes ;

- 795 929€ de participation communautaire au coût de l'extension du groupe scolaire Joliot Curie dont la maîtrise d'ouvrage avait été déléguée à la ville de Talence ;
- 579 669€ de dépenses relatives à la réalisation d'équipements publics d'intérêt général sous maîtrise d'ouvrage CUB :
  - l'élargissement de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny,
  - le raccordement de la voie interne de la ZAC sur la voirie de la Mairie avec l'élargissement de l'emprise au droit du Jardin Botanique,
  - le réseau EU et EP rue Pierre Curie,
  - le raccordement du réseau EP (diamètre 1800) sur le ruisseau d'Ars.

Déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur et d'une participation de ce dernier aux équipements publics d'intérêt général sous maîtrise d'ouvrage de la CUB, l'effort net de notre Etablissement Public est de **5 049 081,74€ TTC**.

### **III. LE BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE**

Il traduit l'investissement de la commune de Talence à hauteur de 12 586 578€ TTC comprenant le coût de divers équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale à savoir :

- un espace culturel,
- un équipement socio – éducatif,
- l'extension du centre administratif et social,
- des équipements paysagers,
- l'extension du groupe scolaire Joliot Curie.

Déduction faite des recettes de cession de foncier communal à l'aménageur et de la participation Communautaire au groupe scolaire, l'effort net de la Commune de Talence est situé à **10 587 979,36€ TTC**.

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

#### **APPROUVER :**

LE CRAC 2006 de la ZAC du « Centre Ville » de Talence.

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<br/>13 DÉCEMBRE 2007</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE : 13 DÉCEMBRE 2007</b></p> |
|---|

M. SERGE LAMAISON

