

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 18 janvier 2008
(convocation du 7 janvier 2008)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Huit Janvier Deux Mil Huit 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. 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. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, 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, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRUNET Françoise, Mme BURGUIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CASTEL Lucien, Mme CAZALET Anne-Marie, 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, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NABET Brigitte, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUPRAT Christophe à cpter de 10 h 50	M. CARTI Michel à M. HOUDEBERT Henri
M. BRON Jean Charles à M. QUANCARD Joël jusqu'à 10 h 30	M. CASTEX Régis à M. CASTEL Lucien
M. CAZABONNE Didier à M. REBIERE André	M. CAZENAVE Charles à Mme CAZALET Anne Marie jusqu'à 10 h 45
M. FAVROUL Jean Pierre à M. BOBET Patrick à cpter de 10 h 30	M. DELAUX Stéphane à M. DAVID Jean-Louis
M. FLORIAN Nicolas à M. PUJOL Patrick	Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 00	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. GELLE Thierry à Mme. FAYET Véronique	Mme. JORDA-DEDIEU Carole à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime	M. JOUVE Serge à Mme. DUMONT Dominique
M. LABARDIN Michel à M. DUPRAT Christophe jusqu'à 10 h 15	Mme. LIMOUZIN Michèle à M. GRANET Michel
M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel à cpter de 10 h 50	M. LOTHAIRE Pierre à Mme PARCELIER Muriel jusqu'à 11 h 20
M. SAINTE MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10 h 20	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle jusqu'à 10 h 10	M. MANGON Jacques à Mme. DESSERTINE Laurence
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude jusqu'à 10 h 30	M. MERCHERZ Jean à M. MANSENCAL Alain à cpter de 10 h 00
M. BANNEL Jean Didier à M. BANAYAN Alexis jusqu'à 10 h 45	M. POIGNONEC Michel à M. FAYET Guy
M. BENOIT Jean-Jacques à Mme. BURGUIERE Karine	M. PONS Henri à M. PETIT Alain
Mme. BRACQ Mireille à M. CANOVAS Bruno	Mme. WALRYCK Anne à Mme. VIGNE Elisabeth
Mme BRUNET Françoise à Mme PUJO Colette à cpter de 10 h 10	
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	

EXCUSE :

M. BREILLAT Jacques

LA SEANCE EST OUVERTE

FLOIRAC - ZAC DES QUAIS
 CRAC 2006 - Approbation

Madame LACUEY présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La ZAC «Les Quais de Floirac» entre dans le cadre de la politique d'aménagement de la CUB qui a fait de la production de logements une de ses priorités et adopté le 25 mars 2005 un plan d'urgence en faveur de la production de logements sociaux. C'est ainsi que le programme de construction de la ZAC prévoit la réalisation de plus de 900 logements correspondant à environ 57% de la SHON globale.

Néanmoins, la Commune de Floirac étant déjà largement excédentaire dans la production de logements sociaux (45%), la programmation de la ZAC des Quais vise plutôt une diversification de l'offre de logements en privilégiant les produits de type PLS et accession aidée.

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 « des Quais de Floirac».

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

La ZAC des Quais de Floirac, créée en 1991, a fait l'objet d'un premier dossier de réalisation en 1993 qui a été modifié une première fois par délibération du 18 juin 2001. Cette opération, extension du centre bourg actuel et bénéficiant d'une desserte directe depuis la rocade, représente 43 hectares situés en cœur d'agglomération. Initialement, cette opération mettait l'accent sur l'accueil d'activités en lien avec le lotissement de la Jacquotte, à l'exception des terrains situés le long de la rue Jules Guesde (environ un tiers de l'opération), destinés à l'accueil de 350 logements en transition avec le centre bourg.

Depuis l'approbation de ce dossier modificatif, et en lien avec la procédure de révision du PLU, la CUB a redéfini ses grandes politiques urbaines concernant l'habitat et la politique foncière. La poursuite de ses objectifs a conduit notre Etablissement à modifier le programme global de construction et le programme des équipements publics de cette ZAC. Ces évolutions ont nécessité la mise au point d'un nouveau dossier modificatif de création/réalisation de la ZAC approuvé par le Conseil de Communauté du 24 novembre 2006. La place du logement a été notamment augmentée pour représenter à cette date 57% du programme global de construction soit 955 logements.

Simultanément, a été créé, par délibération n°2006/0838 du 24 novembre 2006, le budget annexe de la ZAC des Quais de Floirac, destiné à retracer l'ensemble des dépenses et des recettes de l'opération. La création du budget annexe fin 2006 a permis la prise en compte des instructions fiscales (3 D-1-06 du 27 janvier 2006 et 3 A-7-06 du 16 juin 2006) ayant eu pour effet la suppression de la règle dite du « prorata TVA », applicable sur option pour les budgets annexes des ZAC. Cette délibération a également prévu l'établissement annuel d'un Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) permettant d'actualiser le bilan de l'opération, mais aussi de présenter au Conseil de Communauté l'état d'avancement de cette opération.

1.2. L'activité 2006 pour la ZAC

↳ Missions de la CUB en tant qu'aménageur

En dépenses.

Le montant total des dépenses pour 2006 s'établit à **12 788 353 € TTC**. Il est constitué :

- de **10 208 990 €** correspondant au rachat au budget principal des emprises foncières ayant fait l'objet d'acquisitions antérieures par la CUB, et ce, pour leur valeur vénale telle qu'estimée par France Domaine en février 2006.
- de **2 691 487 € TTC** en règlement des travaux d'aménagement comprenant :
 - des travaux de voirie de la 1^{ère} phase (1 577 551 € TTC) ;
 - des travaux d'assainissement de la 1^{ère} phase (1 049 249 € TTC) ;
 - des frais relatifs à l'équipement du carrefour à feux, à des travaux de clôture et à d'autres travaux divers (64 687 € TTC).
- de **393 515 € TTC** en paiement de prestations des maîtrises d'œuvre et des contrôleurs SPS intervenant sur les travaux de voirie, les travaux d'assainissement et

d'aménagement des espaces verts ainsi qu'en règlement des prestations de l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC (l'agence Panerai-Pettermüller).

- d'un excédent de TVA payée sur la TVA collectée estimé à (-) **505 639 €**.

Compte tenu de l'exécution financière antérieure, ré intégrée lors de la création du budget annexe (soit 3 427 701 € TTC), les dépenses cumulées au 31 décembre 2006 portent ainsi sur **15 816 054 €TTC**, montant qui représente 32 % du total des coûts prévisionnels actualisés.

En recettes.

Aucune recette de cessions n'a encore été enregistrée au 31 décembre 2006.

↳ L'avancement 2006 du programme de construction

En matière de commercialisation des îlots, plusieurs Promesses Unilatérales d'Achat (P.U.A) ont été conclues en 2006 :

- le 30 mars 2006 avec Bouygues Immobilier pour la cession de l'îlot E destiné à la construction d'un programme de 71 logements dont 47 en accession libre et 24 en PLUS inclus en VEFA (vente en état de futur achèvement) à Aquitanis pour assurer le relogement des habitants du quartier Libération,
- le 16 mai 2006 avec Icade Capri pour la cession de l'îlot D destiné à la construction de 64 logements en accession libre et de 2 locaux commerciaux.

1.3. L'actualisation du bilan de la ZAC

↳ Le bilan aménageur actualisé au 31 décembre 2006

En dépenses

Les dépenses prévisionnelles au 31 décembre 2006 ont été ré estimées à **49 257 557 € TTC**, marquant une progression de 17,7% par rapport au dernier bilan du dossier modificatif de ZAC (+ 7,4 millions €TTC), essentiellement expliquée par la prise en compte de l'évolution du coût du foncier restant à acquérir et par des compléments de programme apportés aux espaces publics.

- **Maîtrise foncière** : les coûts prévisionnels du foncier restant à acquérir ont été augmentés de **3,7 millions € TTC** du fait de la prise en compte :
 - o d'un prix d'acquisition au m² qui tient compte des dernières négociations réalisées (soit en moyenne 170 €/m²), représentant 2,1 millions €;
 - o des frais notariés sur les propriétés restant à acquérir (hypothèse de 10%), antérieurement omis (0,4 millions €) ;
 - o d'une provision pour des travaux de démolition et de branchement / débranchements des divers compteurs et aléas liés à la maîtrise foncière (0,9 million €).
- **Travaux d'aménagement et frais de maîtrise d'œuvre qui leur sont liés** : la ré estimation des coûts prévisionnels ainsi que le chiffrage de travaux complémentaires expliquent **3,9 millions €TTC** d'augmentation :

- Les études de la conduite d'opération ont démontré la nécessité de prévoir des travaux d'assainissement complémentaires au programme présenté fin 2006. ce complément se traduit par un investissement supplémentaire de 2 millions €TTC. En outre, l'actualisation des coûts se traduit par une augmentation de 0,4 millions d'Euros TTC et la prise en compte des frais de maîtrise d'œuvre et de SPS qui leur sont liés par 0,8 millions €TTC. La préparation de l'appel d'offre concernant le choix du maître d'œuvre des travaux d'aménagement des espaces publics, d'assainissement, d'éclairage public et de mobilier urbain a conduit à une augmentation des coûts prévisionnels des travaux.
 - Des travaux complémentaires de terrassement, de remblais des terrains, de clôture, les frais prévisionnels concernant les différentes expertises légales, la réalisation d'une étude d'impact et les frais d'annonce et d'insertion, de communication ont été revus et augmentent de 0,7 millions €TTC.
- **Le poste de TVA « encaissée /reversée »** diminue quant à lui de **0,2 millions €**.

En recettes.

Les recettes prévisionnelles de cessions ont été également revues à la hausse. Ce sont les recettes attendues des îlots J et M1-M2, avec hypothèse d'un prix de cession du m² de terrain à 220 € HT, qui expliquent la progression des recettes de cession attendues : + 7,4 millions € TTC.

La participation communautaire.

La progression des recettes de cessions permet de maintenir le niveau de participation à un volume constant soit **10 039 538 €**. Sur cette somme :

- **1 344 000 €** correspond à la mesure de l'effort que notre Etablissement réalise en faveur des 112 logements sociaux prévus d'être construits dans la ZAC. En effet, la délibération n°07/0451 du 22 juin 2007 relative à la conduite et aux conditions de réalisation des opérations d'aménagement stipule que l'effort de notre Etablissement en faveur du logement social est apporté en ZAC par un prix minoré du mètre carré SHON compatible avec la production de ce type de logements.
- **3 275 425 €** correspond à 75% de l'écart entre la valeur vénale des terrains cédés par le Budget Principal au Budget Annexe et leur coût historique. Il a été prévu la réaffectation de ces 75% au financement de la participation à l'équilibre de l'opération.
- **5 420 113 €** par différence, correspond à l'effort en faveur de la restructuration urbaine.

↳ Du bilan aménageur au bilan de la ZAC

Les coûts de réalisation d'un groupe scolaire répondant aux besoins des populations de la ZAC de 16 classes sont inchangés et évalués à 6 400 000€ HT soit 7 654 400€ TTC.

En conséquence, le bilan de la ZAC arrêté au 31 décembre 2006 est porté à **56 911 957 € TTC**.

↳ L'évolution du programme de construction

Comme indiqué précédemment, avec un taux de 45 %, la commune de Floirac est largement excédentaire en logements sociaux. Dans ce contexte, la programmation doit permettre de rééquilibrer et de diversifier l'offre de logements. C'est pourquoi, le pourcentage de logements sociaux (PLAI/PLUS) prévu est inférieur à 25%. A l'inverse, l'offre de logement intermédiaire étant sous représentée, le programme de la ZAC vise à renforcer ce type d'habitat en proposant 18 % de logements financés en PLS (162/906), et 23% de logement en accession aidée (206/906).

La programmation actualisée est la suivante :

- 10 861 m² SHON permettant de réaliser 112 logements locatifs conventionnés sociaux (PLUS-PLAI), dont plus de la moitié en reconstitution de l'offre ;
- 16 321 m² SHON, permettant de réaliser 162 logements conventionnés intermédiaires (PLS) ;
- 20 459 m² SHON permettant de réaliser 206 logements en accession aidée,
- 41 933 m² SHON permettant de réaliser 426 logements en accession libre.

Soit un total de 89 574 m² de SHON consacrés au logement dont :

- 68 834 m² de SHON cessible,
- 20 740 m² de SHON sur des parcelles privées.

Dans le souci d'offrir aux futurs habitants de la ZAC une meilleure qualité de vie, un certain nombre de commerces et services seront implantés en pied d'immeuble, afin d'élargir l'offre de services de proximité et de renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville de Floirac. Le développement de cette nouvelle offre commerciale de services de proximité se localisera principalement en bordure de la rue Jules Guesde, et des nouvelles places créées dans le cadre de la ZAC.

L'accueil d'activités économiques de plus grande dimension s'opère dans la partie sud de la ZAC, et également dans sa partie ouest, en façade sur la Garonne. Ces implantations s'inscrivent dans le cadre du programme de développement économique soutenu par la CUB, et devraient permettre l'accueil de nouveaux emplois sur la rive droite.

↳ Le programme des équipements publics propres à la ZAC

Plusieurs voies sont prolongées, afin de créer une véritable continuité urbaine entre le tissu urbain existant et le nouveau quartier. Il s'agit notamment des rues Émile Combes élargies à 15 m (prolongée par l'avenue Marcel Paul) et Édouard Vaillant. La place de la République est prolongée jusqu'à l'avenue promenade, et devient un espace public majeur.

La rue Jules Guesde est élargie à 18 m avec des trottoirs plantés et une piste cyclable ; elle accueille près du centre et sur les places des commerces et services. Ponctuée par trois places jardins, elle est l'espace de jonction entre l'ancien et le nouveau quartier. L'avenue promenade accueille en son sein une vaste noue paysagère et un jardin public linéaire.

Le projet de ZAC articule donc quatre lignes paysagères structurantes que viennent croiser des axes de desserte Nord-sud, auxquels s'ajoutent trois places publiques et deux esplanades.

II. LE BILAN CONSOLIDÉ DE L'OPERATION

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

L'investissement de notre Etablissement s'élève à **17 693 938€ TTC**. Il comprend une participation à l'équilibre d l'opération de 10 039 538€ et la prise en charge du groupe scolaire estimée à 6 400 000€ HT soit 7 654 400€ TTC. Celui-ci répond aux besoins générés par le nouveau programme de construction (955 logements soit environ 3000 habitants), soit 16 classes (6 maternelles et 10 élémentaires). Cet équipement scolaire sera construit dans le périmètre de la ZAC (îlot S), sous maîtrise d'ouvrage de la CUB.

Considérant les recettes de cession du foncier estimées lors de la mise en place du budget annexe à **10 208 561 €** (qui correspondent à la revente du foncier par le budget principal – à la valeur vénale - au budget annexe lors de sa mise en place), cette opération se traduit par un effort net de la CUB de **7 085 376,97€ TTC**.

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

APPROUVER :

Le CRAC 2006 de la ZAC des Quais de Floirac

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 18 janvier 2008,

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

M. SERGE LAMAISSON

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
7 FÉVRIER 2008**

PUBLIÉ LE : 7 FÉVRIER 2008