

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 3 octobre 2008
(convocation du 22 septembre 2008)

Aujourd'hui Vendredi Trois Octobre 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. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELLIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François
M. DUPRAT Christophe à M. BOBET Patrick (à cpter de 12 h 00)
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain (à cpter de 12 h 00)
Mme. BONNEFOY Christine à M. GARNIER Jean-Paul
Mme BREZILLON Anne à Mme PIAZZA Arielle (jusqu'à 10 h 55)
Mme CAZALET à Mme PARCELLIER Murielle (à cpter de 12 h 00)
M. CAZENAVE Charles à M. BRUGERE Nicolas
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme LACUEY Conchita
M. DANJON Frédéric à Mme CURVALE Laure
M. DOUGADOS Daniel à Mlle COUTANCEAU Emilie (à cpter de 9 h 50)
Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique

M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime (jusqu'à 10 h 15)
M. JOUBERT Jacques à Mme. CHAVIGNER Michèle
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. PALAU Jean-Charles à M. BOUSQUET Ludovic
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. REIFFERS Josy à M. DELAUX Stéphan
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine
M. ROUYEYRE Matthieu à Mlle. DELTIMPLE Nathalie
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain (jusqu'à 11 h 35)
M. SENE Malick à M. SOUBABERE Pierre
Mme. WALRYCK Anne à M. MOGA Alain

LA SEANCE EST OUVERTE

PESSAC - ZAC Centre Ville - CRAC 2007 - Approbation - Décision

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

I – LE BILAN DE LA ZAC « Centre Ville » à Pessac

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

Par délibération n°2003/0045 du 17 janvier 2003, l e Conseil de communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC Centre Ville à Pessac, et a confié son aménagement à l'OPAC Aquitanis par convention publique d'aménagement

Les objectifs de développement urbain

Cette opération doit développer sur la commune un centre ville structuré, à l'échelle de sa taille et de ses besoins, en :

- Développant un programme de construction permettant d'accueillir de nouvelles populations, de soutenir et développer l'offre de commerces et de services, de restructurer et de renforcer les équipements publics existants ;
- Accueillant le pôle intermodal structurant l'ouest de l'agglomération entre le tramway, le chemin de fer et le réseau bus ;
- Requalifiant l'espace public, et en facilitant les modes de déplacements doux ;

Le programme de construction initial

Le programme initial de construction prévoyait la réalisation de 23 700m² de SHON, dont :

- 19 200 m² SHON prévisionnels sur les îlots maîtrisés par l'aménageur ;
- 4 500 m² SHON prévisionnels sur les autres îlots situés dans le périmètre de la ZAC.

49% de la SHON prévisionnelle du programme de construction global étaient consacrés à l'habitat, soit 9 480 m² SHON. La ZAC prévoyait également la construction de :

- 1600 m² SHON de bureaux à proximité du pôle intermodal,
- 3 020 m² SHON de commerces en pied d'immeuble,
- 5 100 m² SHON d'équipements publics.

Le programme des équipements publics

Deux types d'équipements sont prévus dans le cadre de cette opération :

Les équipements d'infrastructure :

Les aménagements de la ZAC portent sur la reconfiguration des voiries existantes, la création de voies nouvelles et de parkings, ainsi que la création de nouveaux espaces publics piétonniers et cyclables cohérents avec l'axe convivial qui reliera à terme les secteurs de Bellegrave et du Pontet au centre-ville de PESSAC. Ces interventions visent à diversifier les modes de déplacements et à améliorer la qualité du cadre de vie.

Les équipements de superstructure :

Sont réalisées dans le cadre de la ZAC :

- La reconstruction du groupe scolaire Aristide Briand,
- La construction d'une nouvelle crèche,
- La restructuration du cinéma Jean Eustache, avec la création de nouvelles salles et l'implantation d'une surface commerciale en rez de chaussée.

1.2 L'activité 2007 pour la ZAC

→ Missions de l'aménageur

Pour cette ZAC, l'activité 2007 s'est traduite par :

1.2.1 Evolution du programme de construction

Pour mémoire, le CRAC 2005 a été l'occasion de recalculer le programme de construction afin d'être plus conforme au plan d'urgence voté par le Conseil de communauté le 25 mars 2005, et intégrer ainsi une part de logements conventionnés dans la ZAC. Ainsi, la SHON initialement dédiée aux bureaux a été supprimée du programme de construction, et redistribuée majoritairement au profit du logement.

Au 31 décembre 2007, la SHON logement a été augmentée à 19 549 m² SHON, soit, concernant les seuls îlots maîtrisés par l'aménageur, à 15 049 m² SHON. Ainsi, par rapport au CRAC 2006, la SHON totale recalculée augmente de 17,8%. La SHON relative aux logements évolue : + 26,4% de SHON pour les îlots maîtrisés par l'aménageur, soit + 16 logements notamment. La SHON consacrée aux commerces et services a, elle aussi, évolué à la hausse : + 41 % par rapport à fin 2006.

La SHON globale s'établit aujourd'hui à 28 803 m², répartie comme suit :

- 19 549 m² SHON de logements :
 - 995 m² SHON de logements sociaux PLUS, soit 11 logements
 - 2 632 m² SHON de logements sociaux PLS, soit 33 logements
 - 15 922 m² SHON de logements en accession libre, soit 187 logements
- 4 154 m² SHON de commerces et services
- 5 100 m² SHON d'équipements publics

Au 31 décembre 2007, 30% de la SHON logement du bilan aménageur ont été commercialisés, soit 45 logements dont 11 logements PLUS. 7% de la SHON commerces ont été réalisés, de même que la totalité de la SHON destinée aux équipements publics soit 5 100 m².

1.2.2 Activité de l'aménageur

Pour cette ZAC, l'activité 2007 s'est traduite par :

- **En dépenses :**

2 644 440 € TTC de dépenses ont été effectuées par l'aménageur. Ces dépenses portent sur :

- La poursuite des études pour 8 658 € TTC

Aux frais de géomètre, de publicité et de reprographie, s'ajoutent également les prestations de l'architecte en chef de la ZAC qui a poursuivi les études de faisabilité initiées en 2006, notamment sur l'îlot 8 dont la constructibilité a été considérablement valorisée, ainsi que sur l'immeuble CUB situé à proximité de l'îlot 6 qui a été ajouté au bilan de l'aménageur en 2007. L'architecte en chef a également réalisé les documents nécessaires à la consultation du groupement promoteurs/investisseurs commerciaux sur les îlots 2 et 3.

- La maîtrise foncière et libération des sols pour 2 057 123 € TTC

La maîtrise foncière des îlots 1, 2, 3 et 6 s'est poursuivie. De plus, l'acquisition sur l'îlot 3 d'une propriété initialement non prévue, a été effectuée suite à la transmission d'une DIA. Cet immeuble fera partie des biens et patrimoine à céder au futur groupement retenu sur l'îlot 3.

A noter également l'obtention en 2007 de l'ordonnance d'expropriation d'une parcelle rue Gambetta, avec paiement du prix en mars 2007.

A l'ensemble de ces coûts d'acquisition s'ajoute diverses indemnités auprès de riverains, des frais d'études diagnostics amiante et de paiement de taxes foncières, des frais d'actes, de publication et des honoraires d'avocats, ainsi que des frais de libération des sols, incluant la démolition de 5 maisons de l'îlot 3 permettant l'aménagement temporaire d'un espace de stationnement sur le centre ville.

- Les frais d'aménagement pour 265 305 € TTC

Ces frais correspondent aux coûts de maîtrise d'œuvre et de travaux de la voie nouvelle de l'îlot 4 effectués en 2007. Seul le trottoir, au droit de l'opération d'EIFFAGE reste à aménager une fois les travaux de construction des maisons achevés.

- Des honoraires de concession pour 188 844 € TTC

- Des frais de communication pour 15 070 € TTC

- Des frais divers pour 109 441 € TTC, incluant notamment le montant d'une TVA non récupérée sur 2006 et 2007 du fait de la présence au bilan de recettes n'ayant pas fait l'objet d'un assujettissement à la TVA (loyers liés à des logements et échange foncier avec la CUB) et le montant de la TVA résiduelle.

- **En recettes :**

- Des cessions de charges foncières pour 961 312 €

La cession de l'îlot 1 à ICADE CAPRI est intervenue en Janvier 2007. La cession de l'îlot 4 à EIFFAGE, initialement prévue en 2007, sera reportée en 2008, du fait de problèmes de commercialisation rencontrés par le promoteur, qui a dû déposer un nouveau permis de construire fin 2007 permettant de conserver la surface habitable prévue.

La vente sur l'îlot 2 d'un immeuble servant à terme à la relocalisation d'un commerce à déplacer de l'îlot 3 a été effectuée.

Un échange foncier est intervenu entre la CUB et l'aménageur, la CUB acquérant ce foncier pour l'élargissement de la rue Hermann Lemoine.

L'îlot 6a a été attribué à Aquitanis (11 logements PLUS).

- La participation de la CUB à l'équilibre de la ZAC pour 497 577 €

Au titre de 2007, la CUB a versé une participation de 497 577 € et a récupéré de l'Etat 424 425 €.

- Autres recettes pour 83 587 € TTC

En 2007 ont été perçus des loyers, charges locatives et dépôts de garantie correspondant au patrimoine occupé acquis par l'aménageur

1.3 L'actualisation du bilan de la ZAC

→ Le bilan aménageur actualisé au 31 décembre 2007

Le CRAC 2006 intégrait l'évolution de la fiscalité applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée (instruction 3 D du 27 janvier 2006 et 3 A – 7 – 06 du 16 juin 2006). Désormais les participations versées aux aménageurs sont hors du champ d'application de la TVA.

Le dernier bilan approuvé a entériné le remboursement de la TVA trop versée sur les années 2004 et 2005.

Le bilan arrêté au 31 décembre 2007 intègre également le remboursement de la TVA trop versée sur l'année 2003 pour un montant de 163 306 €. La participation nette de la CUB s'élève donc à 5 850 577 € pour 6 013 884 € annoncés fin 2006.

Le bilan 2007, avec TVA réduite, est arrêté à **16 600 603 € TTC** pour 14 102 345 € TTC lors du dernier bilan arrêté au 31 décembre 2006, soit une augmentation de 2 498 258 € TTC (+ 18%).

Les principales évolutions portent sur :

En dépenses

- acquisitions foncières : + 1 154 035 € pour le foncier privé, suite à la revalorisation du foncier sur l'îlot 8 non réévalué depuis le bilan initial de la ZAC en 2003.
- Libération des sols : + 76 730 € pour intégrer des démolitions (démolition partielle de la Fraternité) non prévues dans le bilan initial.
- Travaux : + 224 941 € TTC, soit + 17% par rapport au dernier bilan approuvé. Cette augmentation est liée à un recalage du poste aléas et à une actualisation du coût des travaux.
- + 856 068 € TTC correspondant à plusieurs postes progressant au prorata des dépenses et / ou des recettes (+ 228 779 € pour les honoraires concession et 627 289 € pour les frais divers (dont TVA encaissée/reversée)).

En recettes

- charges foncières : + 2 480 519 € TTC (+ 32%). Les recettes attendues s'améliorent grâce notamment à une augmentation des capacités constructibles pour les produits PLS, accession libre et commerces / services.

La participation communautaire est de 5 850 577 €, participation constante par rapport au CRAC 2006 avec neutralisation de l'effet TVA sur 2003.

- Sur cette somme, 419 941 € (soit 7%) correspond à la mesure de l'effort que notre établissement réalise en faveur des 44 logements conventionnés (PLUS et PLS) prévus d'être construits dans la ZAC.
- Par différence, l'effort en faveur de la restructuration urbaine est estimé à 5 430 636 €, soit 93 %.

→ Du bilan aménageur au bilan de la ZAC

Le bilan financier consolide les dépenses et recettes du bilan aménageur (CRAC) avec la contribution éventuelle de notre Etablissement à la réalisation ou l'extension de groupes scolaires répondant aux stricts besoins de la ZAC.

Le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » à Pessac a chiffré les besoins scolaires générés par la ZAC et prévu, en conséquence, la réhabilitation du groupe scolaire Aristide Briand estimé en 2003 à 1 067 143 €. Ce coût a été actualisé et mandaté en 2005 à hauteur de **1 169 471 € TTC**.

Le bilan de la ZAC s'établit donc au 31 décembre 2007 à **17 770 074 € TTC** soit :

- 16 600 603 € TTC au titre du bilan aménageur,
- 1 169 471 € TTC de participation au titre du groupe scolaire.

2. LE BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Les dépenses :

- Participations financières de la CUB

La Communauté urbaine a participé en 2005 aux coûts de réhabilitation du groupe scolaire Aristide Briand à hauteur de 1 169 471 €.

Elle apporte également une participation financière pour un montant global de 5 850 577 €.

- Equipements publics d'intérêt général

Des équipements publics dépassent les besoins générés par l'opération, ils sont qualifiés d'intérêt général. Le financement des acquisitions foncières, des études et des travaux est pris en charge par la Communauté urbaine de Bordeaux, maître d'ouvrage desdits équipements.

Le programme des équipements publics d'intérêt général comprend le réaménagement et la création de voies et de places de parkings publics.

La réalisation d'une partie de ces équipements a été déléguée par mandat à Aquitanis, l'autre partie est réalisée en régie.

Equipements d'intérêt général réalisés sous mandat Aquitanis

Par convention de mandat entre Aquitanis et la Communauté urbaine de Bordeaux, il a été confié à Aquitanis le réaménagement de voiries et d'une place, pour un coût global estimé en 2003 à 1 622 350 € TTC. Ce coût actualisé est aujourd'hui estimé à **1 963 913 € TTC**.

Au cours de l'année 2007, le mandataire a facturé à la Communauté urbaine 365 902 € TTC, nécessaires à la finalisation des travaux de la rue Hermann Lemoine Nord.

Equipements d'intérêt général réalisés par la Communauté urbaine

Au cours de l'année 2007 ont été menés les travaux relatifs aux aménagements suivants :

- Rue des poilus ;
- Rue Gambetta ;
- Esplanade Charles de Gaulle ;
- Passage inférieur de la ZAC,
- Rue Dulout.

Une consultation d'entreprises a été effectuée pour la réalisation en régie d'une partie des travaux.

Un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé pour l'aménagement de la place de la Vème République, le parvis de l'Eglise et les avenues Jaurès et Pasteur.

Le coût des études et travaux, ainsi que des acquisitions foncières nécessaires à ces aménagements réalisés en régie était estimé en 2003 à 10 029 978 € TTC. Ce coût est estimé aujourd'hui à **11 753 891 € TTC**.

Aussi, le coût global des travaux d'intérêt général est de **13 717 804 € TTC**, dont 1 860 953 € d'acquisition foncière nécessaire à la réalisation de ces aménagements.

- Marchés publics d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La Communauté urbaine de Bordeaux s'est adjointe en 2005 les services de deux assistants à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagner sur l'ensemble de l'opération : Algoé (113 000 € HT) pour une mission de coordination générale de l'ensemble des intervenants et Inddigo (95 200 € HT) pour une mission d'évaluation et de suivi environnemental de la ZAC.

Ces deux prestations représentent 208 200 € HT.

Les recettes :

La Communauté urbaine doit céder à l'aménageur ses réserves foncières pour un montant total de 1 193 525 € HT. En 2007, l'aménageur a acquis du foncier communautaire pour un montant de 565 658 € HT en 2007.

Effort net de la Communauté urbaine :

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 20 986 859 € TTC. L'effort net de la CUB s'établit à **19 793 334 € TTC**, en baisse par rapport au CRAC 2006.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune

Les dépenses :

La Commune de Pessac a réalisé et financé le coût des études et travaux de démolition/reconstruction du groupe scolaire Aristide Briand, pour un montant global de 7 595 000 € TTC.

Elle a également financé la construction de la crèche du centre-ville pour un montant de 1 040 000 €, ainsi que l'extension du cinéma Jean Eustache pour un montant de 9 165 000 € TTC, dont 460 100 € d'acquisitions foncières.

Enfin, elle a pris en charge l'enfouissement de réseaux, le déplacement des réseaux d'éclairage, les modifications de signalisations horizontales et verticales nécessaires aux aménagements des équipements publics d'intérêt général, ainsi que la reprise ponctuelle de trottoirs. Ces dépenses représentent au 31 décembre 2007, 273 761 € TTC, dont 145 539 € TTC financés au cours de l'année 2007.

Soit un investissement brut pour la Commune de : 18 058 761 € TTC.

Les recettes :

La communauté urbaine de Bordeaux a participé à hauteur de 1 169 471 € aux travaux de démolition/reconstruction du groupe scolaire. Cette participation financière a été versée à la Ville en 2005.

Le bilan aménageur participe également à hauteur de 180 033 € à la réalisation de la crèche sous maîtrise d'ouvrage de la Ville ; en 2007, aucune participation n'a été versée à ce titre.

Enfin, la Ville doit céder du foncier à l'aménageur pour un montant total de 585 344 €. Au cours de l'année 2007, elle a vendu une partie de ce foncier pour un montant s'élevant à 42 364 € HT.

L'effort net de la commune s'élève en conséquence à **16 138 913 € TTC**.

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

APPROUVER :

Le CRAC 2007 de la ZAC « Centre Ville » à Pessac.

DECIDER :

De verser à Aquitanis une participation à l'opération au titre de l'année 2008 pour un montant de 749 270 € à imputer en dépenses au chapitre 204 – article 204-17, CRB D710 du programme HB 18.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 3 octobre 2008,

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

Mme. CHRISTINE BOST

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
14 OCTOBRE 2008**

PUBLIÉ LE : 14 OCTOBRE 2008