

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. LOTHAIER 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

Talence - ZAC "Centre Ville" - CRAC 2007 - Approbation

Madame BOST 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 2007.
- (II) le bilan consolidé :
 - pour la Communauté Urbaine.
 - pour la Commune.

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 :
 - Recomposer une centralité urbaine en dotant la ville d'un véritable centre jusque là peu visible à l'échelle de l'agglomération ;
 - Sauvegarder et mettre en valeur la liaison végétale entre le Parc Peixotto et le jardin botanique ;
 - Renforcer la structure commerciale en créant un nouveau pôle.
- Le programme de construction du dossier modificatif de 2002 prévoyait 32 430 m² de SHON maximum décomposés comme suit :

- 21 200 m² de SHON de logements (sans précision sur la nature des produits envisagés) ;
 - 7 930 m² de SHON d'équipements publics ;
 - 3 300 m² de SHON de commerces et de services.
- Le programme des équipements publics propres à la ZAC 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.

La clôture de la ZAC est prévue en 2009.

1.2 L'activité 2007

- Missions de l'aménageur

En dépenses

L'année 2007 a été marquée par l'achèvement des travaux d'aménagement de la phase 2 de la ZAC, permettant la levée des réserves constatées fin 2006.

Les dépenses réglées par l'aménageur au titre de ces travaux d'aménagement se sont élevées à 276 029 € TTC (dépenses essentiellement composées de coûts de travaux pour 240 946 € TTC). Le marché de travaux de la Phase 2 a été soldé en 2007 ainsi que les marchés de maîtrise d'œuvre et de coordination SPS.

Les frais de concession ont été arrêtés par l'aménageur pour l'année 2007 à 16 700 € TTC.

Enfin, en 2007 BMA a acquitté 35 € d'impôt foncier relatif aux emprises dont elle était propriétaire en 2007.

La TVA résiduelle est négative en 2007 (245 567 €), la TVA déductible cumulée étant supérieure à la TVA collectée.

En recettes

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 recette de cession de charges foncières n'a été enregistrée en 2007.

La participation communautaire a été intégralement versée sur les années 1997 à 2005.

Seuls 4 086 € de recettes diverses (produits de gestion) ont été enregistrées par l'aménageur en 2007.

- L'évolution du programme de construction

Le programme de construction arrêté fin 2007 est en tout point conforme à celui de 2006, toutes les commercialisations de charges foncières ayant déjà été réalisées.

Il ne reste à finaliser en 2008 qu'une régularisation foncière portant sur 5 m², suite à des reprises d'alignement lors de la réalisation des espaces publics.

Le programme de construction global de la ZAC est arrêté au 31 décembre 2007 comme suit :

- 20 051 m² SHON de logements soit 316 logements décomposés en :
 - 51 logements PLUS
 - 15 logements en accession aidée
 - 250 logements en accession libre
- 9 730 m² SHON d'équipements publics divers
- 1 490 m² SHON de commerces et services
- 310 m² SHON de Bureaux

Soit un total de 31 581 m² SHON

1.3 L'actualisation du bilan de la ZAC

- Le bilan de l'aménageur actualisé au 31 décembre 2007

En dépenses

Le bilan Aménageur est arrêté au 31 décembre 2007 à la somme de 7 177 119 € TTC soit 3 376 € TTC de plus par rapport au CRAC 2006.

Par rapport au CRAC 2006, il ne s'agit que d'un ajustement des frais d'aménagement du fait des travaux nécessaires à la levée des réserves et réalisés en 2007. Par conséquent la rémunération de BMA progresse par rapport au CRAC 2006, de 1 461 € soit 632 687 € TTC. La participation aux équipements publics d'intérêt général sous maîtrise d'ouvrage communautaire 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 2006 et se stabilisent à 24 077 € TTC. Le montant des frais divers est arrêté à 36 819 € TTC soit 21 723 € de frais financiers (montant définitif) et 15 096 € correspondant à une provision pour impôts et taxes.

Au 31 décembre 2007 le poste TVA s'élève à 138 389 € soit 702 € de moins par rapport au CRAC 2006.

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 2006 soit 3 758 659 €. Sur cette somme, 612 000 € (soit 16%) correspondent à la mesure de l'effort que notre établissement réalise en faveur des 51 logements PLUS construits dans la ZAC. Par différence, l'effort en faveur de la restructuration urbaine est estimé à 3 146 659 € (soit 84%).

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 54 857 €

- 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 7 973 048 € TTC.

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

Il fait apparaître un investissement brut 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 ; Sur cette somme, 612 000 € (soit 16%) correspondent à la mesure de l'effort que notre établissement réalise en faveur des 51 logements PLUS construits dans la ZAC. Par différence, l'effort en faveur de la restructuration urbaine est estimé à 3 146 659 € (soit 84%).
- 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 5 049 082 € TTC.**

III. LE BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE

Il traduit l'investissement brut 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 **10 587 980 € TTC.**

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

APPROUVER :

Le CRAC 2007 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 3 octobre 2008,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
14 OCTOBRE 2008**

PUBLIÉ LE : 14 OCTOBRE 2008

Mme. CHRISTINE BOST