

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. CHAUSET 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. LAMAISON 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. LOTHaire 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 Murielle, 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. TRIJOULET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François
M. DUPRAT Christophe à M. BOBET Patrick (à cptre 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 cptre 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 cptre 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 cptre 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. ROUVEYRE 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

LORMONT - ZAC "Quai Chaigneau Bichon" - CRAC 2007 - Autorisation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre 2007/0451 de juin 2007, sont ici présentés :

- I - Le bilan ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 07, transmis par BMA ;
II – Les bilans consolidés pour la CUB et la Commune.

I. LE BILAN DE LA ZAC du «quai Chaigneau Bichon »

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

La ZAC du quai Chaigneau Bichon de Lormont a fait l'objet d'un dossier de création-réalisation approuvé par le Conseil de Communauté du 9 juillet 2001. Son aménagement a été confié à BMA par une convention publique d'aménagement en date du 18 octobre 2002.

La convention publique porte sur l'aménagement de la ZAC et la commercialisation des îlots cessibles. Les acquisitions foncières sont exclues de la convention et sont assurées directement par la CUB.

En outre, la Communauté Urbaine a confié à BMA par mandat les travaux relatifs aux équipements publics d'intérêt général (déviation du quai Numa Sensine et aménagement de la place Aristide Briand).

➤ **Les objectifs de développement urbain**

La ZAC a pour objet de :

- réaffirmer l'existence d'une ville basse ouverte sur le fleuve,
- rendre plus lisible la structure végétale du site,
- organiser le paysagement des voies et espaces publics.

➤ **Le programme de construction initial**

Le programme de construction initial se décompose comme suit :

- Logements : 7 600m² de SHON sans précision sur la répartition des différents produits attendus,
- Activités tertiaires et de service : 3 500 m² de SHON,
- Équipements publics : 700 m² de SHON

Soit un total de 11 800 m² de SHON.

➤ **Le programme des équipements publics propres à la ZAC**

Les équipements publics propres à la ZAC sont constitués par une contre-allée de desserte le long du futur quai Chaigneau Bichon, l'aménagement de placettes le long de la Garonne et le verdissement de deux espaces en jonction avec le parc du Prince Noir.

Conformément aux termes de son contrat, l'aménageur a transmis le Compte Rendu d'Activités Comptables (CRAC) relatif à 2007, reflétant l'avancement de l'opération et actualisant le bilan.

1.2. L'activité 2007 pour la ZAC.

➤ **Du point de vue de l'aménageur**

La réalisation de la ZAC du Quai Chaigneau Bichon est étroitement liée à la mise en oeuvre du mandat de travaux confié à BMA par la CUB pour la réalisation des équipements d'intérêt général. En effet, il est nécessaire de dévier le quai Numa Sensine afin de libérer le foncier des îlots constructibles de la ZAC.

Le planning de réalisation de la ZAC a été recalé pour tenir compte des échéances relatives à la libération complète du foncier de l'ancien quai devant intervenir en décembre 2010.

La construction du nouveau Quai Chaigneau Bichon a été terminée et inaugurée le 5 février 2007 permettant ainsi le déclassement de l'ancien quai Numa Sensine fin 2007, par le Ministère de tutelle du PAB.

BMA a ainsi progressé dans les démarches engagées pour la commercialisation de la ZAC. Une première promesse de cession portant sur les îlots 2, 3 et 4 a été signée pour Clairsienne le 12 décembre 2007 avec une cession programmée sur 2008 après mise au point des programmes entre BMA et les opérateurs.

Cette promesse s'élève à 1 188 000 € HT pour 8 360 m² SHON.

L'agence Leibar Seigneurin a finalisé la réalisation du cahier des charges de recommandations architecturales et urbaines pour la réalisation des îlots de la ZAC et a proposé une nouvelle limite séparative entre les îlots 2, 3 et 4 permettant de dégager deux unités foncières distinctes UFA et UFB. Ce recalage des îlots a été transmis au maître d'œuvre des travaux de la ZAC pour qu'il l'intègre au Document de Consultation des Entreprises en cours d'élaboration.

Le démarrage des travaux d'aménagement propres à la ZAC interviendra en 2008.

En dépenses

Le montant des dépenses pour 2007 s'établit au total à **7 635 € TTC**.

Il s'agit :

- de frais d'aménagement à hauteur de 48 865 € TTC : BMA a diligenté auprès de la Lyonnaise des Eaux et d'EDF une première phase de travaux de raccordement des îlots. Le lancement de la consultation pour la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC ayant été repoussé à 2008, le volume des frais d'aménagement est inférieur aux prévisions du CRAC 2006.
- Les honoraires acquittés correspondent à des prestations de géomètre expert et à la première étape de la mission confiée à l'Agence Leibar Seigneurin.
- de frais de communication et de commercialisation à hauteur de 993 € TTC : consistant en l'insertion d'une présentation de l'opération au journal municipal de la ville de Lormont.
- d'honoraires de concession à hauteur de 2 918 € TTC : sur les cessions et conduite de l'aménagement.

La trésorerie de l'opération est restée positive en 2007 et aucun frais financier n'a donc été payé sur cet exercice.

Enfin, la TVA reversée/encaissée pour l'exercice considéré est de – 45 142 € TTC.

En recettes

Aucune cession n'a encore été effectuée sur l'opération.

Avec le report du démarrage des travaux et la perception de l'indemnité d'immobilisation sur les unités foncières A et B, la trésorerie de l'opération est demeurée positive et a généré des produits financiers pour **1 743 € TTC**.

La participation prévisionnelle de la Communauté Urbaine de 188 626 € HT, intégralement perçue par l'opération, reste inchangée.

➤ **Du point de vue de la CUB**

Les travaux d'aménagement du nouveau quai Chaigneau Bichon et de la première moitié du parking situé sous le pont d'Aquitaine qui ont débuté en mars 2006 sont achevés. Le nouveau quai a été mis en service en février 2007 et le déclassement du quai Numa Sensine est intervenu fin 2007.

➤ **L'évolution du programme de construction :**

En 2007, aucune cession foncière n'est intervenue.

Un acte de vente des îlots 2, 3, 4 (répartis dorénavant en deux unités foncières distinctes Unités foncières A et B) de la ZAC est intervenu le 12 décembre 2007 au profit de Clairsiennne.

La réalisation des programmes de logement sur ces deux unités foncières est programmée en deux temps :

* UFA : Clairsiennne réalisera un immeuble en accession sociale et deux immeubles en locatif social (PLS). Les permis de construire ont été déposés en décembre 2007.

* UFB : Domofrance se substituera à Clairsiennne pour la réalisation d'un projet de logements locatifs libres au profit de la Foncière Logement associée à ING dont la maîtrise d'œuvre est assurée par l'agence Jean Nouvel.

1.3. L'actualisation du bilan de la ZAC

Le CRAC 2007 s'inscrit dans le respect des équilibres financiers approuvés par la Communauté Urbaine au CRAC 2006 soit un montant en dépenses et en recettes de 2 411 890 € TTC soit +0,07 % par rapport au CRAC 2006.

En dépenses

Les dépenses sont revues à la hausse de 1 743 € représentant une progression de 0,07% par rapport au CRAC 06.

Cette évolution correspond à des ajustements mineurs des postes de communication (+ 992 €) de frais divers (+ 855 €) et honoraires de concession (+ 58 €) ainsi que de la TVA (- 162 €).

En recettes

Le montant total des recettes augmente très légèrement par rapport au CRAC 2006 passant de 2 410 147€ TTC à 2 411 890 € TTC (+ 0,07%).

Les recettes de cession n'ont pas évolué depuis 2006 et s'élèvent à 1 944 000 € HT soit 2 215 890 € TTC.

Les produits de gestion sont en augmentation de 1 743 € du fait de la trésorerie de l'opération provisoirement positive.

➤ La participation communautaire.

Comme indiquée plus haut, la participation reste inchangée et s'établit à 188 626 €, montant constant par rapport au CRAC 2006, compte tenu de l'évolution fiscale sur la TVA applicable.

Sur cette somme,

- 109 134€ (soit 58%) correspond à la mesure de l'effort que la CUB réalise en faveur des 48 logements PLS et 20 logements en accession aidée ;
- par différence, l'effort en faveur de la restructuration urbaine est estimé à 79 492€ (42%).

II. LE BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION

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

En dépenses

Par délibération en date du 28 mars 2003, la CUB a confié par mandat à BMA la réalisation des travaux d'équipements publics d'intérêt général liés à l'opération du quai Chaigneau Bichon. Le montant de ce mandat est de 3 602 474€ TTC.

Les travaux d'aménagement du nouveau quai Chaigneau Bichon et de la première moitié du parking situé sous le pont d'Aquitaine qui ont débuté en mars 2006 sont achevés. Le nouveau quai a été mis en service en février 2007.

Il convient d'ajouter à ce montant le coût d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics d'intérêt général qui est de 1 028 852 €.

en intégrant la participation de la CUB, l'investissement brut de notre Etablissement est donc estimé à 4 819 952€.

En recettes

La Communauté Urbaine percevra 514 649 € de recettes de cession de ses réserves foncières.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement net de **4 305 303€**.

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

En dépenses

La commune de Lormont s'est engagée dans l'aménagement des berges de la Garonne au droit de la ZAC. Cet aménagement a été confié par la Commune à BMA par mandat pour un montant de **1 868 593 € TTC**. Ces travaux comprennent la mise au propre de la voie pavée et son éclairage, le retraitement végétal des berges et la reconstruction du pavillon des pêcheurs.

En recettes

Aucune recette n'est attendue pour la Ville.

L'investissement net de la Ville de Lormont s'élève donc à 1 868 593 € 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 Quai Chaigneau Bichon" à Lormont.

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