

# 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**

<b>SAINT MEDARD EN JALLES - ZAC Cœur de Jalles - CRAC 2007 - Approbation - Décision - Autorisation</b>
--

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 :
  - o pour la Communauté urbaine
  - o pour la Commune

## **I. LE BILAN DE LA ZAC « Cœur de Jalles »**

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

Par délibération n° 99/384 du 23 avril 1999, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création-réalisation de la ZAC « Cœur de Jalles » de Saint Médard en Jalles. L'aménagement de la ZAC « Cœur de Jalles » a été confié à la société « Bordeaux Métropole Aménagement » (BMA) par avenant n°2 au contrat de concession études/réalisation qui avait été signé en 1997.

#### **Les objectifs de développement urbain.**

D'une superficie d'environ 4 hectares, cette opération vise à épaissir le centre ville, pour éviter de scléroser le développement urbain autour du seul axe structurant constitué par l'avenue Montesquieu. Il s'agit d'améliorer la structuration commerciale et les équipements publics tout en développant une offre plus diversifiée de logements (mixité des statuts d'occupation – offre en logements de petite taille). En outre, l'opération a pour objectif d'assurer la fluidité des cheminements piétons et deux roues tout en améliorant l'offre et l'accessibilité du stationnement.

#### **Le programme de construction initial.**

Le programme de construction initial, envisageait une SHON de 20 000 m<sup>2</sup>, répartie de la façon suivante :

- 16 000 m<sup>2</sup> SHON consacrés au logement sans précision sur les différents produits visés,
- 4 000 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services.

### **Le programme des équipements publics propres à la ZAC.**

Le programme des équipements publics défini dans le dossier de création - réalisation à la charge de l'aménageur prévoyait des travaux d'infrastructure d'un montant prévisionnel de 3 336 502 € TTC décomposés en :

- Démolitions,
- Voirie : voirie lourde, stationnement, trottoirs, piste cyclable,
- Réseaux divers,
- Assainissement eaux pluviales,
- Espaces verts, mobilier urbain.

Depuis lors, le Conseil de Communauté a eu l'occasion en 2001 et en 2002 d'adapter ce programme des équipements publics.

Conformément à son contrat, BMA a transmis le compte rendu d'activité comptable (CRAC) 2007, rendant compte de l'activité 2007 et ré actualisant le bilan de l'opération.

## **1.2. L'activité 2007 pour la ZAC**

### **↳ Missions de l'aménageur**

#### **En dépenses.**

Les dernières acquisitions ont été finalisées au cours de l'année 2007 pour un montant de 7 500 € TTC. Les frais (indemnités locataires et autres frais divers) s'élèvent à 89 052 € TTC.

Les frais d'aménagement pour l'année 2007 représentent 92 427 € TTC dont 62 235 € TTC pour les travaux (démolitions chemin des Vergers et aménagement de la Voie B) et 29 610 € TTC d'honoraires (rémunération de l'architecte coordonnateur : 12 935 € TTC).

Les honoraires de l'aménageur se sont élevés en 2007 à 11 433 € TTC,

Enfin, les impôts et taxes ont représenté 5 300 € TTC de dépenses.

En intégrant les éléments de TVA encaissée/reversée, le total des dépenses de la ZAC pour 2007 est ainsi de 174 300 € TTC. Le cumul des dépenses 1997 – 2007 est de 10 864 614 € TTC, soit 94 % du total prévisionnel.

#### **En recettes.**

Les recettes constatées sur l'année 2007 portent sur : 9 970 € TTC de recettes diverses.  
En outre, l'aménageur a reversé à la CUB en 2007 le trop perçu de TVA sur la participation 2004 soit 14 496 € (instructions fiscales 2006).

Le cumul des recettes au 31 décembre 2007 s'élève à 11 181 304 € TTC, soit un taux d'exécution de 97%.

### ↳ **Avancement 2007 du programme de commercialisation et du programme de construction**

BMA ayant achevé en 2007 la maîtrise foncière de la ZAC et assuré la libération des dernières emprises, la commercialisation de la ZAC a pu être également achevée en 2007.

BMA ayant commercialisé la majeure partie des îlots en 2006 et antérieurement, le programme de construction 2007 atteint un niveau d'avancement important proche de 80% sur la majorité des îlots avec des livraisons effectives et prévues en 2008.

### ↳ **L'évolution du programme global de construction**

Le programme global de construction présente une SHON globale inchangée par rapport au 31/12/2006 (soit + 51,3% de SHON supplémentaire par rapport au programme initial) de 30 258 m<sup>2</sup> qui est répartie de la façon suivante :

- 17 093 m<sup>2</sup> de SHON affectés à du logement, dont :
  - 520 m<sup>2</sup> de PLUS
  - 2 131 m<sup>2</sup> de PLS
  - 3 257 m<sup>2</sup> de locatif conventionné
  - 11 185 m<sup>2</sup> d'accession libre
- 1 065 m<sup>2</sup> de SHON affectés à des bureaux
- 3 700 m<sup>2</sup> de SHON affectés à des commerces et services
- 8 400 m<sup>2</sup> de SHON affectés à des équipements publics

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

**En dépenses.**

### **Le bilan aménageur actualisé au 31 décembre 2007**

Tel que déjà indiqué plus haut, le bilan arrêté au 31 décembre 2007 intègre le remboursement de la TVA trop versée sur participation 2004 pour un montant de 14 496 €. La participation de la CUB est de 8 284 632 €, soit une légère diminution par rapport au précédent bilan du fait essentiellement de la baisse du poste acquisition foncière.

Le bilan au 31 décembre 2007 est arrêté à 11 523 102 € TTC pour 11 735 697 € TTC lors du dernier bilan arrêté au 31 décembre 2006, soit une diminution de 212 595 € TTC (- 2%).

Les principales évolutions portent sur :

**En dépenses :**

- acquisitions foncières : - 238 226 € TTC suite au calage définitif du coût des dernières acquisitions à réaliser ;
- frais d'aménagement : + 53 298 € TTC correspondant à la prise en charge des travaux sur les derniers îlots et à des frais d'honoraires ;
- honoraires aménageur : - 9 195 € TTC liés au recalage des dépenses d'acquisitions rentrant dans le calcul de la rémunération de l'aménageur.

**En recettes :**

- participation communautaire : - 222 566 €.

Cette diminution de la participation est liée à l'établissement définitif, à la baisse, du coût des opérations de maîtrise foncière.

Ainsi la restitution financière par BMA serait au global de 605 482 €.

Au final, la participation de la CUB au bilan de l'aménageur s'élèvera à 7 679 150 €.

Sur cette somme :

- 72 000 € correspondent à l'effort réalisé en faveur des 6 logements de type PLUS.
- 285 287 € correspondent à l'effort en faveur des 59 logements PLS.

Par différence, l'effort en faveur de la restructuration urbaine est estimé à 7 321 863 €.

Dans la mesure où il n'y a pas d'équipements scolaires le bilan ZAC est identique au bilan aménageur.

## **II. LE BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION**

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

⇒ Au titre du bilan aménageur : 7 679 150 € TTC

- Pour une part (7 396 621 € TTC) à la participation versée au bilan de la ZAC au titre de la politique de restructuration urbaine,
- Pour l'autre part (282 529 € TTC) à la participation au titre de l'effort communautaire en faveur du logement aidé.

⇒ Au titre des équipements structurants : 126 518 € TTC correspondant au financement par la CUB, sous conduite d'opération des services communautaires des travaux relatifs :

- A la réfection de la rue de Montesquieu.

Considérant les recettes de 112 160 € TTC, qui correspondent à :

- Des cessions de réserves foncières CUB à BMA
- La participation de BMA aux équipements publics d'intérêt général sous maîtrise d'ouvrage de la CUB soit deux tronçons de voies aux abords du centre culturel

**L'investissement net pour la CUB est de 7 693 508 €TTC.**

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

Le CRAC 2007 est identique au CRAC 2006 sur ce point. Le dossier de création - réalisation de la ZAC prévoyait que la Ville de Saint Médard en Jalles réaliserait des équipements publics relevant de sa compétence, à savoir le parvis du centre culturel, les aménagements paysagers et les espaces piétons, pour un montant total de 426 641 €TTC.

Considérant les recettes générées par le rachat du foncier communal par l'aménageur à hauteur de 456 500 €, il en résulte un solde positif pour la ville de 29 859 €.

## **III. LA PROLONGATION DU CONTRAT DE CONCESSION**

Les travaux de parachèvement d'aménagement de cette opération ne pourront pas être intégralement réalisés et réceptionnés avant le terme de la convention, soit le 16 juillet 2009. Par conséquent, BMA sollicite une nouvelle prorogation de la durée de concession par avenant N°5 portant son terme au 31 décembre 2010. Cet avenant n'entraîne pas de hausse de la rémunération de BMA.

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

### **APPROUVER :**

Le CRAC 2007 de la ZAC « Cœur de Jalles » à Saint Médard en Jalles.

### **AUTORISER :**

Le président à signer l'avenant n°5 prolongeant le délai de réalisation de l'opération

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

M. MANGON s'abstient.

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