

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

BORDEAUX - ZAC COEUR DE BASTIDE - CRAC 2007
 Approbation - Décision - Autorisation

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La présente délibération présente :

- (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 (participation versée au bilan aménageur et autres engagements financiers de notre Etablissement).
 - Pour la Commune, qui recense les engagements financiers communaux dans l'opération.

I. LE BILAN DE LA ZAC des « Cœur de Bastide ».

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

Approuvée en 1999, la ZAC Coeur de Bastide s'inscrit dans les grandes orientations du développement urbain de l'agglomération, à savoir :

- Le renforcement des centres-villes et des tissus existants,
- Le rééquilibrage du développement urbain sur la Rive Droite,
- La mise en valeur des territoires riverains du fleuve,
- La structuration des déplacements autour des transports collectifs et du projet de tramway.

Le programme de construction initial compte 192 400 m² de SHON répartis en :

- Logements : 61 300 m² (sans distinction par produit).
- Bureaux : 82 100 m²
- Équipements et université : 49 000 m².

1.2. L'activité 2007 pour la ZAC

Du point de vue de l'aménageur.

En dépenses.

Le total des dépenses mandatées sur l'exercice 2007 s'établit à **2 179 237 € TTC**, constitué des postes suivants :

- **398 € TTC**, d'acquisitions et d'honoraires de notaires sur les actes acquisitions et de menus travaux liés à ces acquisitions consistant en une régularisation foncière par l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle AV 112 auprès de la Ville de Bordeaux.
- **787 166 € TTC**, de frais d'aménagement pour la finalisation de l'esplanade Edmond Géraud, les travaux du jardin des droits de l'enfant et de l'esplanade Carde, et autres travaux (639 613 € TTC) ; d'honoraires liés (182 455 € TTC). A ces dépenses, il convient de déduire 34 902 € TTC consistant notamment en un remboursement par l'Association Syndicale des frais d'entretien des espaces verts avancés par le bilan de la ZAC.
- **1 079 374 € TTC**, correspondant au versement du solde de la participation du bilan de la ZAC au coût de la station de pompage.
- **2 440 € TTC** de frais de communication consistant en la finalisation du film de la maison polyvalente de quartier et la réalisation de panneaux d'information des usagers du quartier).
- **238 191 € TTC** d'honoraires de concession perçus par l'aménageur.
- **5 643 € TTC** de frais financiers,
- **8 445 € TTC** d'impôts et taxes
- **57 581 € TTC** de TVA résiduelle,

En recettes.

- **3 210 542 € TTC** de recettes liées à la cession des droits à construire de l'îlot E3,
- **29 778 € TTC** de participation de la Communauté Urbaine, autorité concédante,
- **259 947 € TTC** de recettes diverses dont :
 - 28 753 € TTC de produits de gestion, la situation positive de la trésorerie de l'opération ayant permis de dégager des produits financiers ;
 - 231 194 € TTC de remboursement EDF,

Le programme de construction actualisé

Le programme global de construction évolue de + 0,4%, passant de 190 024 à 190 866 m² de SHON.

- La SHON consacrée au logement évolue de + 0,2%.
- La SHON consacrée aux Bureaux augmente de + 10,7% (+5 000 m²) en raison de la réaffectation de la SHON de l'îlot C1 (CNFPT) des « Autres cessions » vers les cessions de bureaux.
- La SHON consacrée aux commerces et services diminue de -7% en raison d'un ajustement de programme de l'îlot B.

Il faut noter que la commercialisation de l'îlot D ne peut désormais être envisagée qu'en 2009, une dernière acquisition foncière auprès de SOVAFIM restant à opérer afin de maîtriser l'ensemble de l'emprise de l'îlot. En raison de ce délai et du temps nécessaire à la mise au point du programme universitaire, une prorogation de deux ans et demie de la convention de concession (objet d'un avenant n°5) jusqu'au 31 décembre 2011 est proposée .

1.3. L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan aménageur au 31 décembre 2007

Le bilan aménageur arrêté au 31 décembre 2007 s'équilibre en recettes et en dépenses à **35 742 966 € HT, soit 41 777 302 € TTC**, montant en très légère augmentation par rapport au CRAC 2006 (+ 45 942 € soit +0,1 %).

En dépenses.

Le montant des dépenses a été revu légèrement à la hausse de 0,1 M€ HT.

- Le poste acquisitions s'inscrit en diminution de - 4% suite à l'accord intervenu entre la CUB et SOVAFIM en décembre 2007. Seules les parcelles constituant le solde de l'îlot D sont conservées au programme des acquisitions restant à réaliser. Les parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC et constituant l'emprise d'équipements publics d'intérêt général en ont été exclues car elles sont désormais maîtrisées directement par la CUB,
- Le poste des frais d'aménagement est inchangé par rapport au CRAC 2006,
- Le montant des frais de communication est en léger recul de -3% par rapport au montant estimé au CRAC 2006 car l'essentiel des actions de communication développées par BMA n'ont pas donné lieu à des facturations (organisation de visites...)
- Le poste des honoraires de concession est en hausse de + 2% en raison de l'amélioration des recettes de cession.

En recettes.

Le montant des cessions est revu à la hausse de 23 376 690 € TTC en 2006 à 25 146 602 € TTC en 2007 (+ 1 769 912 € TTC soit +8%) en raison de l'intégration de la recette de cession de l'îlot E3 au groupe Sud Ouest dont le montant est supérieur aux estimations du CRAC 2006.

La participation versée par la CUB

- Conséquence directe de l'amélioration des recettes de cession, la participation communautaire s'inscrit en recul de – 8% par rapport au CRAC 2006, passant de 11 811 448 € HT à 10 646 775 € HT soit 12 761 411 € TTC.

Sur cette somme

- 1 216 742€ correspondent à la mesure de l'effort que notre Etablissement réalise en faveur des 385 logements PLS de la ZAC,
- par différence, l'effort en faveur de la restructuration urbaine est estimé à 11 544 669€

Le montant de la participation ayant été intégralement perçu par l'aménageur fin 2007 sur la base du montant arrêté au CRAC 2006, une restitution de trésorerie sera opérée en clôture d'opération par l'aménageur pour un montant estimé de 1 164 673 €.

Du point de vue de la CUB.

Concernant les besoins scolaires, le dossier de création/réalisation a prévu la construction d'un nouveau groupe scolaire (Nuyens) pour un coût estimé en 1999 à 6 494 328 € TTC. Compte tenu des difficultés rencontrées dans le déroulement du chantier (cessation d'activités d'entreprises, décalages des plannings de réalisation ...), ce coût a dû être revu. Il est actuellement de 8 393 660 € TTC et reste inchangé par rapport à la délibération approuvant le CRAC 2006.

II. LE BILAN CONSOLIDÉ DE L'OPERATION

Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le programme des équipements publics, approuvé par délibération n°99/509, prévoyait la réalisation de travaux de voirie, d'assainissement, la construction d'une station de pompage et d'un groupe scolaire.

Les coûts actualisés des équipements publics d'intérêt général concernant la voirie et l'assainissement portent sur un total, actualisé au 31/12/2007, de 21 344 848 € TTC. Ils concernent :

- les travaux de voirie de la rue Serr (quai de Queyries – avenue Abadie). Pour un coût initial de 2 279 783 € TTC, ces travaux sont actuellement estimés à 1 981 387 € TTC.
- le raccordement des réseaux d'eaux usées jusqu'à la station d'épuration pour un coût initial, et inchangé, de 91 924 € TTC.
- la réalisation d'une station de pompage pour un coût total estimé à 6 802 580 € TTC en 1999. Le bilan de l'opération devant participer à hauteur de 1 912 016 € TTC, le « coût résiduel » pris en charge par le budget de notre Etablissement était donc initialement estimé à 4 890 564 € TTC. Le coût de cette station a été significativement revu au cours de l'avancement des études et après appel à concurrence. Il est actuellement et globalement de 19 271 537 € TTC. Compte tenu d'une participation du bilan revue à 3 079 374 € TTC, le « coût résiduel » pour notre Etablissement est donc ré estimé à 16 192 163 € TTC.
- la construction du groupe scolaire pour un montant de 8 393 660 € TTC.

Les coûts actualisés du programme des équipements publics d'intérêt général financés sur le budget de notre Etablissement sont ainsi de **29 738 508 € TTC**.

Le bilan consolidé de la CUB (participation au bilan aménageur et équipements publics sous maîtrise d'ouvrage CUB) traduit un investissement brut au 31 décembre 2006 de 42 499 920 €.

Il convient de retrancher de ce montant le remboursement par l'aménageur du foncier acquis par la CUB et nécessaire à la réalisation de la ZAC soit 6 193 301 € et la participation au coût de la station de pompage.

L'investissement net de la CUB sur cette opération est donc de 33 227 245 € TTC.

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

Le programme des équipements publics à la charge de la commune prévoyait la réalisation du jardin botanique et d'un relais assistantes maternelles et ludothèque.

Les coûts actualisés de ces équipements publics d'intérêt général relevant de la maîtrise d'ouvrage de la commune sont de 12 358 630€ TTC et se répartissent comme suit :

- 10 900 000 € TTC pour le jardin botanique
- 1 458 630 € TTC pour le relais assistantes maternelles et la ludothèque.

Si on en déduit la participation de l'aménageur à ces équipements d'un montant de 291 726 € TTC, l'investissement net pour la commune s'établit à **12 066 903 € TTC**.

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 Bastide ».

DECIDER :

- de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2011.

AUTORISER :

- Monsieur le Président à signer l'avenant n°5 à la convention de concession afin de proroger le délai de concession jusqu'au 31 décembre 2011.

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 -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE 14 OCTOBRE 2008
PUBLIÉ LE : 14 OCTOBRE 2008

M. MICHEL DUCHENE