

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 24 octobre 2008  
(convocation du 13 octobre 2008)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Quatre 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. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, 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. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, 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, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PALAU Jean-Charles, Mme PARCELIER Muriel, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

Mme. CARTRON Françoise à M. TURON Jean-Pierre  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe  
M. GELLE Thierry à M. BONNIN Jean-Jacques  
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert (jusqu'à 10 h 00)  
M. LAMAISSON Serge à M. LABISTE Bernard (à partir de 11 h00)  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain (jusqu'à 10 h 45 )  
M. SEUROT Bernard à M. PUJOL Patrick  
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis  
M. AMBRY Stéphane à M. GUILLEMOTEAU Patrick (jusqu'à 10 h 05)  
M. ASSERAY Bruno à Mme. FAYET Véronique  
Mme. BALLOT Chantal à M. LAMAISSON Serge  
Mme. BREZILLON Anne à Mme. PIAZZA Arielle  
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. DESSERTINE Laurence  
M. CAZENAVE Charles à DELAUX Stéphan (jusqu'à 10 h 30)  
Mme COLLET Brigitte à M. BOUSQUET Ludovic

Mlle DELTIMPLE Nathalie à Jean-Jacques BENOIT (à partir de 11 h 00)  
Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique  
M. EGRON Jean-François à M. DAVID Alain  
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime  
M. FAYET Guy à M. FLORIAN Nicolas  
M. GALAN Jean-Claude à Mme. ISTE Michèle  
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément  
M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis (à partir de 10 h 55)  
M. LAGOFUN Gérard à M. HERITIE Michel  
M. MERCIER Michel à M. FREYGEFOND Ludovic (à partir de 11 h 30)  
M. PAILLART Vincent à M. DUBOS Gérard (à partir de 10 h 30)  
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max  
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel  
M. REIFFERS Josy à M. PALAU Jean-Charles  
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BORDEAUX - Zone Franche Urbaine - Lotissement d'Activités Diverses  
Queyries Sud - Clôture économique et comptable de l'opération d'aménagement  
- Décision - Autorisation.**

Monsieur BRON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération N° 98/729 du 25 septembre 1998, le Conseil de Communauté a décidé de créer le lotissement d'activités diverses Queyries Sud, sur la Commune de Bordeaux et par délibérations N° 99/370 du 23 avril 1999 et N° 99 /1013 du 3 décembre 1999, il a approuvé le bilan prévisionnel de cette opération d'aménagement, son actualisation ainsi que la création d'une comptabilité distincte au sein du budget annexe « Lotissements ».

Notre établissement public a réalisé en régie ce lotissement sur une entité foncière de 24 500 m<sup>2</sup> située dans le périmètre de la Zone Franche Urbaine, dotée d'un réseau de communications et de liaisons routières concourant à son attractivité, et comprenant 9 lots destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales.

Aujourd'hui, cette opération est entièrement commercialisée, et le programme des équipements publics est achevé. Il s'avère, dès lors, possible de procéder à la clôture économique et financière de cette opération d'aménagement.

- Achèvement du programme des équipements publics :

La viabilisation des terrains a nécessité la réalisation d'infrastructures, à savoir :

- la réalisation en limite de la propriété des Grands Moulins de Paris, d'une voie de 300 m environ, raccordée à la rue de Queyries, cet aménagement constituant la première phase de la liaison routière Quai de Brazza/rue de Queyries,
- l'assainissement de chaque lot équipé d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales,
- la mise en place d'un réseau bilatéral d'éclairage public sur la voie longeant les Grands Moulins de Paris, et unilatéral pour assurer l'éclairage de la voie en limite ouest,
- la mise en place, sous l'emprise des voies du réseau eau potable, l'installation de poteaux incendie,
- l'implantation des réseaux en électricité et téléphonie.

L'ensemble des équipements publics réalisés dans le cadre de ces travaux a été remis aux gestionnaires concernés.

Par certificat du 18 Janvier 2000, la Ville de Bordeaux a attesté que la totalité des prescriptions imposées dans l'arrêté de lotir avaient été exécutées.

- Commercialisation des terrains :

L'objectif de ce lotissement était d'aménager et d'équiper des terrains en vue de créer une offre foncière à vocation économique. La commercialisation est achevée avec un découpage de 9 lots ayant permis l'implantation de 19 entreprises. Certaines d'entre elles ont été accueillies au sein d'un des quatre Hôtels d'Entreprises implantés sur l'agglomération à partir de 2001 en Z.F.U dans le cadre du Pacte de Relance pour la Ville.

L'hôtel d'entreprises de Bordeaux a été construit sur ce lotissement sur un terrain de 3 000 m<sup>2</sup> environ. Il est composé d'ateliers pour 70 % et de bureaux pour 30 % et permet d'accueillir, sur une durée non limitée dans le temps, une dizaine d'entreprises, T.P.E et activités artisanales. Il accueille en majorité des créations d'entreprises qui restent hébergées dans cette structure en moyenne trois ans. Aux exonérations propres à la Z.F.U., s'ajoutent des loyers en dessous des prix du marché, qui rendent l'Hôtel d'entreprises particulièrement attractif. Un Comité de suivi étudie avec les entreprises accueillies les conditions de sortie et les opportunités d'implantation à venir pour permettre leur développement.

- Bilan économique :

Les réponses des entreprises au questionnaire adressé en vue de dresser un bilan économique de l'opération font ressortir les éléments suivants :

Les entreprises présentes sont, pour 50 %, des entreprises qui ont fait l'objet d'un transfert d'activités.

Il s'agit en majorité d'entreprises (PME) relevant des métiers du BTP – second œuvre (climatisation, zinguerie, chauffage, carrelage), des cabinets d'architecture et d'ingénierie, bureaux d'études, et un laboratoire de prothèse dentaire.

L'ensemble de ces entreprises représente un potentiel de 156 emplois environ et un retour de taxe professionnelle en 2007 de l'ordre de 72 318 € .

Bilan financier :

Le bilan prévisionnel établi en mai 1999 présentait un montant de dépenses estimé à 1.701.317,84 € HT, pour un produit de vente fixé à 388.745,00 €, sur la base d'un prix unitaire moyen de vente de 22,87 € le m<sup>2</sup>, l'équilibre du bilan étant assuré par une prévision de participation de la CUB de 1.312.572,84 € à verser au fur et à mesure des ventes.

Après enregistrement de toutes les opérations comptables, les dépenses totales d'aménagement de ce lotissement s'élèvent à 1.592.838,23 €, montant inférieur de 6% aux dépenses initialement prévues. Les 9 lots aménagés ont été vendus pour un montant total de 398.188,90 €, au prix unitaire de 22,87 € le m<sup>2</sup> prévu initialement.

DEPENSES H.T.			RECETTES H.T.		
	<i>Prévu</i>	Réalisé		<i>Prévu</i>	Réalisé
Acquisition terrains	858.790,51 €	560.250,14 €	Vente des lots	388.745,00€	398.188,90 €
Travaux de viabilité	833.380,39 €	1.023.192,27 €	Produit exception.		17.896,61 €
Frais divers	9.146,94 €	9.395,82 €	Subvention Feder FNADT		450.086,00 €
			Participation CUB	1 312 572,84€	726.666,72 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.701.317,84 €</b>	<b>1.592.838,23 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1.701.317,84€</b>	<b>1.592.838,23 €</b>

Dans le cadre de l'aménagement global de la zone d'activités du Quai de Brazza et de la rue de Queyries, la Communauté a bénéficié d'une aide consentie par l'Etat (FNADT) et le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER), d'un montant total de 1.228.497,53 €. Ces fonds, directement encaissés au budget principal de la Communauté sur l'exercice 2004, ont permis de financer, à hauteur de 450.086 €, la contribution versée par la Communauté au lotissement Queyries Sud.

Dans ces conditions, déduction faite de la part financée par l'Etat et le FEDER, la contribution financière de la Communauté s'élèverait au final à 726.666,72 €.

L'opération d'aménagement du Lotissement d'Activités Diverses Queyries Sud étant aujourd'hui achevée, nous vous proposons, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- DECIDER de procéder à la clôture du Lotissement d'Activités Diverses Queyries Sud,
- AUTORISER Monsieur le président à accomplir toutes formalités à cet effet.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 24 octobre 2008,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
20 NOVEMBRE 2008

PUBLIÉ LE : 20 NOVEMBRE 2008

M. JEAN-CHARLES BRON