

PESSAC – ZAC de Bellegrave
Suppression de la ZAC et clôture financière
Rapport de présentation

I. ACHEVEMENT DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics de voirie, de réseaux, d'aménagement des espaces publics et de construction du groupe scolaire ont été réalisés, réceptionnés et remis aux gestionnaires compétents.

I.1. EQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE AMENAGEUR

- Dévoisement des réseaux

Les travaux de dévoiement de la canalisation d'assainissement et d'eaux pluviales située à l'est du périmètre constituaient un préalable à la réalisation de la ZAC. Initialement prévus en 1995, les travaux ont été reportés et réalisés en 1997 du fait d'une maîtrise foncière retardée et d'appel d'offres travaux infructueux. Le coût prévisionnel du dossier de création était fixé à 70 514 € TTC. Ces travaux sont effectivement revenus à **65 393 € TTC**.

Deux arrêtés en date du 4 avril 2007 et du 23 mai 2007 attestent de la prise en charge par la CUB des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales. Ces ouvrages sont aujourd'hui incorporés dans le domaine public de la Communauté Urbaine de Bordeaux qui en assure l'entretien.

- Réalisation du mail

Axe structurant de la ZAC, la réalisation de cet équipement était également programmée en 1995. Devant intervenir après le dévoiement des réseaux, les travaux concernant le mail n'ont pu débuter qu'à la fin 1997. Le coût prévisionnel avait été établi à 246 256 € TTC et le coût de la réalisation effective à **349 181 € TTC**.

Le 13 mars 2002, des essais de perméabilité ont été réalisés sur la voie par le CETE. La voie répondant aux normes CUB, elle a été incorporée dans le domaine public communautaire.

- Construction d'un local commun résidentiel

Cet équipement a été réalisé par l'aménageur dans le planning initialement prévu. Les études ont été menées en 1997, la construction en 1998 et la finalisation du bâtiment en 1999. Le coût de cet équipement, initialement chiffré à 147 195 € TTC, est arrêté finalement à **131 948 € TTC**.

Cet équipement est aujourd'hui propriété de la Ville de Pessac qui en est aussi gestionnaire.

I-2. EQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DE LA CUB

I-2-1. Equipements d'infrastructure

La Communauté Urbaine de Bordeaux devait réaliser les équipements publics d'accompagnement de la ZAC, à savoir :

- La restructuration des avenues Jacqui et Marcade, prévue initialement en 1996,
- La création du rond point du château, prévue initialement en 1997,
- La création d'un chemin piéton et deux roues nord-sud également prévue en 1997.

Pour prendre en compte les contraintes et risques de dégradation liés aux chantiers de construction de la ZAC, la réalisation de ces équipements a été reportée en fin d'opération, soit en 2000. L'achèvement des travaux a été prononcé par la circonscription de voirie début septembre 2000. Le coût de ces équipements avait été initialement estimé à 432 304 € TTC dans le dossier de création. Ils ont été réalisés pour un montant arrêté à **416 111 € TTC**. Ces équipements font aujourd'hui partie du domaine communautaire et sont gérés par la 4ème circonscription de voirie de la CUB.

I-2-2. Equipement de superstructure

- Construction du groupe Scolaire

La construction du groupe scolaire devait débuter en 1996. Comme indiqué plus haut, le programme et la localisation du groupe scolaire ont été modifiés et affinés afin de répondre aux attentes de la ville de Pessac et de prendre en compte les besoins générés par l'opération et le développement urbain de la commune. La modification de programme (sept classes maternelles) a été approuvée par délibération n°2000/901 du 22 septembre 2000. Le coût de réalisation revu ainsi que les modalités de prise en charge financière entre la CUB et la Ville de Pessac ont fait l'objet de deux délibérations prises le 31 mai 2002 (n° 2002/0386) et le 19 novembre 2004 (n° 2004/0858).

La construction de ce groupe scolaire a pris en compte des aspects "Haute Qualité Environnementale", ce qui a permis à notre Etablissement de bénéficier de 2 subventions provenant de l'Ademe et de la Région Aquitaine. Le bâtiment a été réalisé dans un souci de sécurité, de fonctionnalité et d'accessibilité proposant un confort thermique, visuel et d'isolation acoustique élevé ainsi que la présence de toitures végétalisées.

Le règlement de l'ensemble des marchés (contrôle technique – SPS – OPC – MOE et démarche Haute Qualité Environnementale – travaux de construction) sur la période 2001 à 2005 a porté sur un montant cumulé de 3 102 406 € TTC. Sur cette somme,

- la Commune de Pessac a participé aux coûts pour une somme de 750 771 € ;
- en contrepartie de la démarche HQE suivie, le Conseil Régional a versé à la CUB une subvention de 8 187 € et l'ADEME de 10 507 € ;

Ainsi, le coût net de construction du groupe scolaire de Bellegrave pour notre Etablissement se chiffre à **2 332 941 € TTC**.

I-3. EQUIPEMENTS PUBLICS SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DE LA VILLE

- Création d'un cheminement piéton dit « du Poujeau »

La réalisation du cheminement piéton a été reportée, comme les autres équipements, de 1996 à 2000. Le coût avait été estimé à 57 134 € TTC. Il a été réalisé pour un montant de 90 985 € TTC. Aujourd'hui sous gestion de la Commune de Pessac, ce chemin est maintenant appelé rue Nelson Paillou.

II. REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

II-1. Le programme de construction de logements initial.

Lors de la création de la ZAC en 1995, le programme de construction comprenait 250 logements environ, soit 21 500 m² de SHON. L'essentiel de ces logements devait être regroupé en petits immeubles collectifs et correspondait à des produits de type locatif. Néanmoins, des opérations d'accession en collectif et en individuel groupé pouvaient être réalisées.

II-2 Le programme de construction de logements réalisé :

La commercialisation des îlots s'est échelonnée entre 1996 et 1999 et a été respectée dans son ensemble afin de favoriser une véritable mixité sociale au sein de la ZAC.

Ainsi, 288 logements ont été construits représentant 20 835 m² de SHON au total. La répartition des logements est la suivante

PETITIONNAIRES	date des arrêtés de PC	Programme de construction					Nb de logements TOTAL	SHON TOTALE en m²
		logement libre		logement social		autres en m² SHON		
		nb	SHON en m²	nb	SHON en m²			
AQUITANIS	04/09/1998			61	4 611		61	4 611
4M PROMOTION	08/07/1997	44	2 499				44	2 499
STIM BATIR	13/02/1997	34	2 414				34	2 414
SEVERINI PIERRES LOISIRS	06/11/1996	49	3 498				49	3 498
France INVESTIR	16/12/1996	12	1 179				12	1 179
SEVERINI PIERRES LOISIRS	28/11/1996			88	6 634		88	6 634
TOTAL		139	9 590	149	11 245		288	20 835

Aquitanis a produit 61 logements PLA CDC (Prêt Locatif Aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations remplacé aujourd'hui par les PLUS, Prêt Locatif à Usage Social). SEVERINI PIERRES LOISIRS a produit 88 logements PLA CFF (Prêt Locatif Aidé du Crédits Foncier de France remplacé aujourd'hui par les PLS, Prêt locatif Social).

III. BILAN FINANCIER DE CLOTURE

III-1. Bilan de la ZAC

Le bilan aménageur

Le bilan financier de clôture arrêté au 31 décembre 2006, et repris en annexe, tel qu'il ressort des éléments et pièces transmis par Aquitanis arrête :

- les dépenses du bilan aménageur à la somme de 2 252 691 € TTC ;
- les recettes du bilan aménageur à la somme de 2 317 029 € TTC.

L'opération dégage donc, à sa clôture, un solde positif de **64 338,40 €**

Conformément à l'article 25 du contrat de concession signé entre la CUB et Aquitanis en mars 1995 qui stipule « *Lorsque le bilan de clôture fait apparaître un excédent ou un déficit, l'un ou l'autre est pris en charge par moitié entre le concédant et le concessionnaire jusqu'à 200 000 F HT. Au-delà de ce montant, le concédant seul prend en charge l'éventuel surplus de déficit ou d'excédent.* », il est proposé la répartition suivante de cet excédent :

- plafond de 200 000 F converti en € à 30 489,80 €
 - 50% au bénéfice du concessionnaire, soit 15 244,90 € ;
 - 50% au bénéfice du concédant, soit 15 244,90 €
- excédent de clôture au-delà du plafond : 33 848,60 €, au bénéfice du concédant.

Il est ainsi proposé que l'aménageur **Aquitanis reverse à notre Etablissement** au titre de la clôture de la ZAC de Bellegrave la somme de **49 093,50€**

Le bilan de la ZAC

En intégrant les coûts de construction du groupe scolaire (3 102 406 € TTC), le bilan de la ZAC est porté en dépenses à 5 419 435 € TTC.

III-2. Bilan consolidé pour la CUB

Le bilan consolidé pour la CUB fait apparaître un effort net de notre Etablissement au titre de cette opération de **2 132 354 € TTC**.

- En dépenses sont pris en compte la réalisation du groupe scolaire pour 3 105 406 € ainsi que les coûts de restructuration de l'avenue Jacqui et Marcade, le rond point et le cheminement piéton et deux roues pour 416 111 € TTC – soit un total de 3 518 518 € TTC.
- En recettes sont prises en compte les cessions de terrains à l'aménageur pour 616 699 €, les subventions et participations reçues au titre du groupe scolaire pour un total de 769 465 € - soit un total de 1 386 164 €.

III-3. Bilan consolidé pour la Commune

Le bilan consolidé pour la Commune arrête l'effort net à **684 561€ TTC** qui se compose des éléments suivants :

- En dépenses la réalisation du cheminement piéton du Poujeau pour 108 818 € TTC ainsi que la participation de la Commune aux coûts du groupe scolaire pour 750 771€ TTC, soit un total de 859 589 € TTC.
- En recettes les cessions de terrains communaux à l'aménageur pour une valeur de 175 027 €.

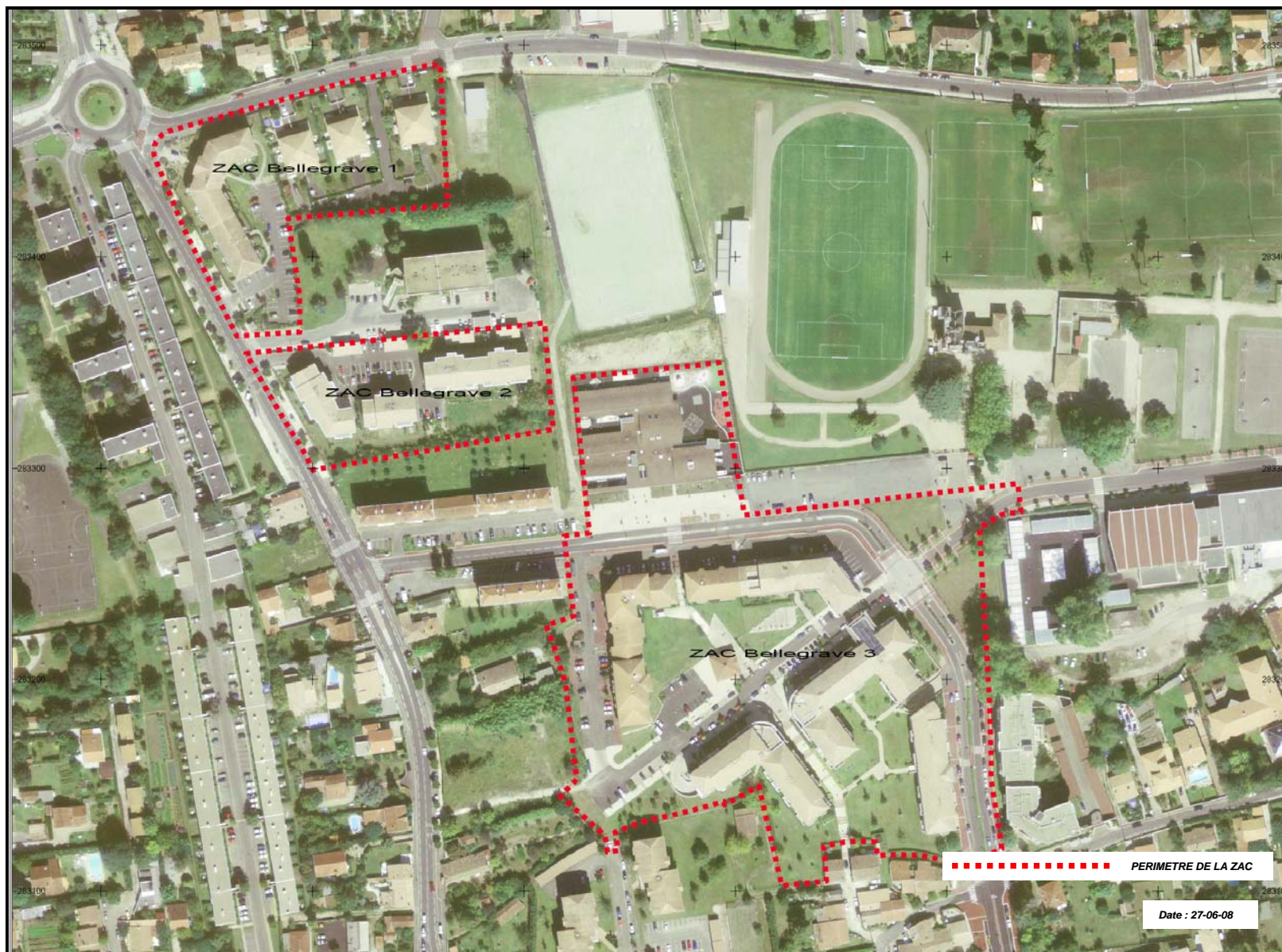
PESSAC ZAC BELLEGRAVE

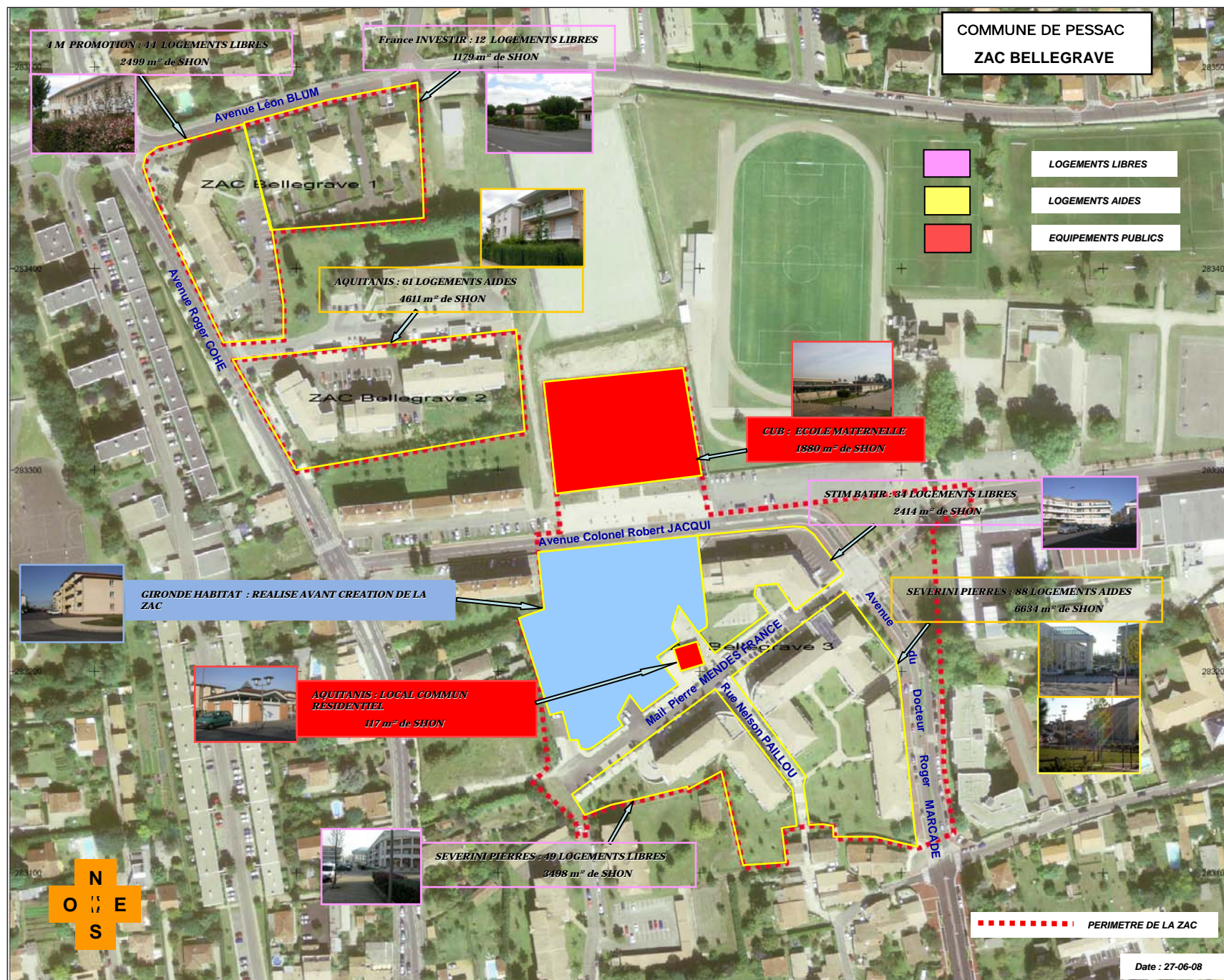
Suppression de la ZAC

Annexe n° 2 : PERIMETRE DE LA ZAC



Direction du Développement
Opérationnel et de l'Aménagement

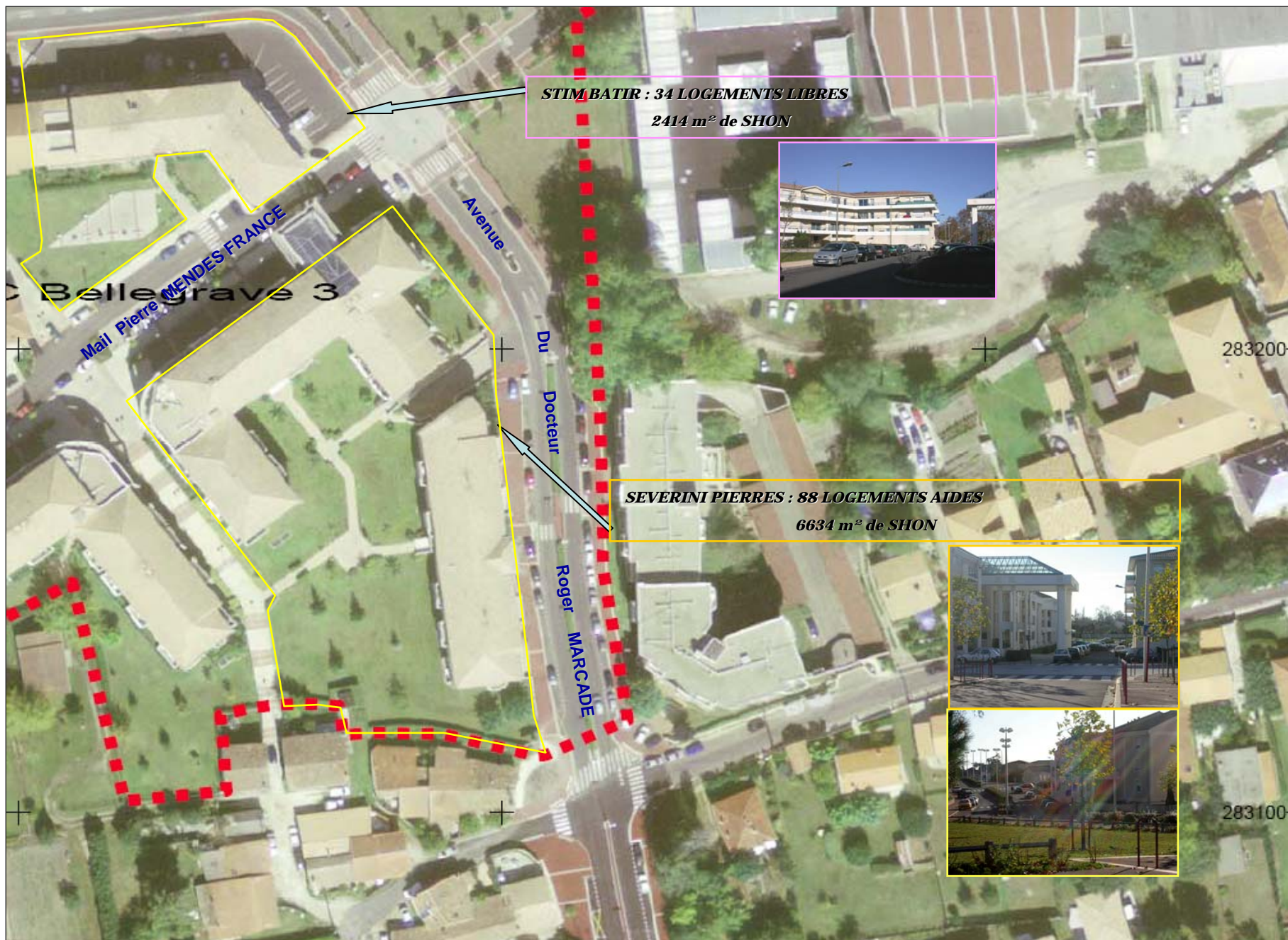












ZAC Bellegrave Pessac

Bilan initial - de clôture

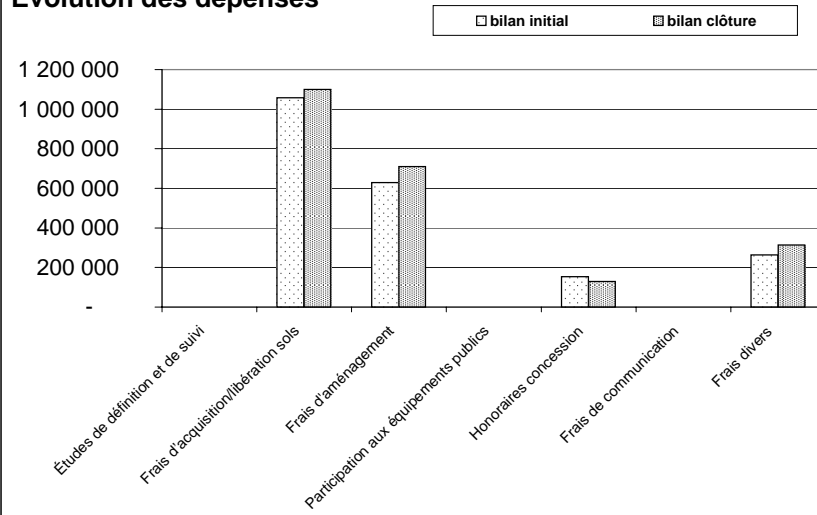
LA CUB
D.D.O.A.

	(1) bilan initial valeur	%	(2) bilan de clôture valeur	%	(2-1) variat ⁿ en %
--	--------------------------------	---	-----------------------------------	---	--------------------------------------

DEPENSES en € TTC

1- Études de définition et de suivi					
2- Frais d'acquisition/libération sols	1 058 275	50%	1 099 531	49%	4%
2.1- Acquisitions foncières	977 781	46%	1 049 015	47%	
- acquisition CUB	621 340		616 699		
- acquisition Commune	175 027		175 027		
- autres acquisitions	181 414		257 289		
2.2- Frais	28 965		8 701		
2.3- Libération des terrains	51 529		41 815		-19%
3- Frais d'aménagement	628 316	30%	709 559	31%	13%
3.1.- Études liées aux travaux	176 084		152 147		-13,6%
3.2.- Travaux et aléas	452 232		548 596		21,3%
3.3 - Honoraires					
3.4.- Autres frais			8 816		
4- Participation aux équipements publics	-		-		
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération					
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)					
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville					
5- Honoraires concession	153 684		129 582	6%	-16%
6- Frais de communication					
7- Frais divers	263 652	13%	314 019	14%	19%
7.1. Frais divers	259 065		169 439		-35%
7.2.TVA encaissée/reversée	4 587		144 580		3052%
TOTAL DEPENSES	2 103 927	100%	2 252 691	100%	7%

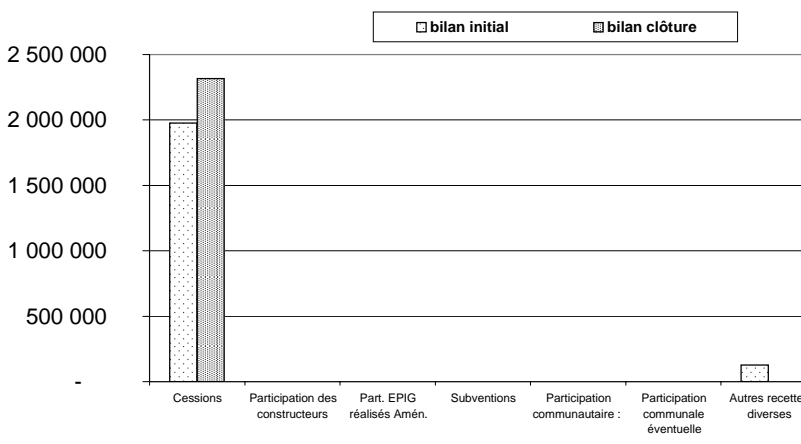
Evolution des dépenses



RECETTES en € TTC

1- Cessions	1 976 148	94%	2 317 029	100%	
1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	515 826		340 163		
1-2. PLS	600 505		757 368		
1-3. Accession aidée					
1-4. Accession libre	859 817		1 219 498		
1-5. Commerces et services					
1-6. Programmes tertiaires					
1-7. Cessions diverses					
1-8. Locatif conventionné AFL					
2- Participation des constructeurs			-		
3- Part. EPIG réalisés Amén.			-		
4- Subventions					
5- Participation communautaire :	-		-		
5-1. logement social					
5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs					
5-3. développement durable					
5-4. équipements scolaires					
5-5. maîtrise foncière					
6- Participation communale éventuelle	-		-		
6.1 maîtrise foncière					
7- Autres recettes diverses	127 779				
TOTAL RECETTES	2 103 927	100%	2 317 029	100%	

Evolution des recettes



BILAN ZAC

DEPENSES	€HT	TVA	€TTC	RECETTES	€HT	TVA	€TTC
1- Études de définition et de suivi de l'opération		-		1- Cessions	2 051 506	265 523	2 317 029
				1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	322 430	17 733	340 163
				1-2. PLS	717 885	39 483	757 368
2- frais d'acquisition et de libération des sols	1 091 561	7 970	1 099 531	1-3. Accession aidée			
2.1- Acquisitions foncières	1 049 015	-	1 049 015	1-4. Accession libre	1 011 191	208 307	1 219 498
- acquisition CUB	616 699	-	616 699	1-5. Commerces et services			
- acquisition Ville	175 027	-	175 027	1-6. Programmes tertiaires			
- autres acquisitions	257 289	-	257 289	1-7. Cessions diverses			
2.2- Frais	7 788	913	8 701	2-Participation des constructeurs	-	-	-
2.3- Libération des terrains	34 758	7 057	41 815				
3 - Frais d'aménagement	598 004	111 555	709 559	3- Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %)		-	-
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	126 981	25 166	152 147	4- Subventions		-	-
3.2.- Travaux et aléas	463 479	85 117	548 596				
3.3.- Autres frais	7 544	1 272	8 816	5- Participation communautaire au titre de :	2 593 985	508 421	3 102 406
4- Participation aux équipements publics	2 593 985	508 421	3 102 406	5-1. logement aidé	-	-	-
4.1. Equip. Scolaires propres	2 593 985	508 421	3 102 406	511 logement social (PLUS et PLAI)			
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)		-	-	512 logement intermédiaire (PLS)			
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville		-	-	513 accession aidée (AA)			
5 - Honoraires concession	129 582	-	129 582	5-2. restructuration urbaine			
6 - Frais de communication		-	-	5-3. développement durable			
7- Frais divers	168 021	145 998	314 019	5-4. équipements scolaires	2 593 985	508 421	3 102 406
frais divers	168 021	1 418	169 439	5-5. maîtrise foncière			
TVA encaissée / reversée		144 580	144 580	6- Participation communale éventuelle			
				6.1 maîtrise foncière			
				7 - Autres recettes			
Excédent de clôture	64 338	-	64 338				
TOTAL DEPENSES BILAN	4 645 491	773 944	5 419 435	TOTAL RECETTES BILAN	4 645 491	773 944	5 419 435
- dont bilan aménageur	2 051 506	265 523	2 317 029	- dont bilan aménageur	2 051 506	265 523	2 317 029
- dont hors aménageur	2 593 985	508 421	3 102 406	- dont hors aménageur	2 593 985	508 421	3 102 406

BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB

DEPENSES	€HT	TVA	€TTC	RECETTES	€HT	TVA	€TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	-	-	-	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	616 699	-	616 699
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	2 593 985	508 421	3 102 406	Autres recettes :	769 465	-	769 465
- logement aidé	-	-	-	- Conseil régional	8 187	-	8 187
- restructuration urbaine	-	-	-	- ADEME	10 507	-	10 507
- développement durable	-	-	-	- Ville	750 771	-	750 771
- équipements scolaires	2 593 985	508 421	3 102 406				
- maîtrise foncière	-	-	-				
SOUS TOTAL D1	2 593 985	508 421	3 102 406	SOUS TOTAL R1	1 386 164	-	1 386 164
Au titre des équipements structurants							
VRD sous MOA de la CUB (rest. Av Jacqui et Marcade - rond point - cheminement piéton et deux roues)	347 919	68 192	416 111	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de la CUB	-	-	-
		-	-				
SOUS TOTAL D2	347 919	68 192	416 111	SOUS TOTAL R2	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	2 941 904	576 613	3 518 518	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	1 386 164	-	1 386 164
BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB : R3-D3 - 2 132 354 €TTC							

pour mémoire : coût net pour la CUB du groupe scolaire

2 332 941

[illegible]