

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 10 juillet 2009
(convocation du 29 juin 2009)

Aujourd'hui Vendredi Dix Juillet Deux Mil Neuf 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, 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, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, 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. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, 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, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, 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. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, 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 :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 13 h 20
M. DAVID Alain à M. LABISTE Bernard à partir de 13 h 40
M. BOBET Patrick à M. DUPRAT Christophe à partir de 14 h 50
Mme BOST Christine à M. FREYGEFOND Ludovic à partir de 14 h 50
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 14 h 30
M. FAVROUL J. Pierre à M. SOUBIRAN Claude à partir de 11 h 40
M. PIERRE Maurice à M. HERITIE Michel
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à partir de 11 h 30
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle à partir de 13 h 20
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à Mme BOST Christine jusqu'à 14 h 50 puis à M. FELTESSE à compter de 14 h 50
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER J. Louis à partir de 13 h 10
M. BAUDRY Claude à M. TRIJOLET Thierry
M. BONNEFOY Christine à M. GELLE Thierry à partir de 12 h 00
M. BRUGERE Nicolas à Mme SAINTE ORICE à partir de 13 h 10
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. PARCELIER Muriel
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel à partir de 13 h 40 puis à Mme FAORO Michèle à compter de 14 h 50
M. DAVID Yohan à M. DUPOUY Alain jusqu'à 11 h 35

Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. GUILLEMOTEAU Patrick à partir de 13 h 35
M. DOUGADOS Daniel à Mme BALLOT Chantal à partir de 14 h 50
Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique
M. DUCASSOU Dominique à Mme PIAZZA Arielle à partir de 13 h 40
M. DUPOUY Alain à M. CAZABONNE Didier à partir de 13 h 00
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISSON Serge
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard de 10 h à 12 h 00
M. JOUBERT Jacques à M. QUERON Robert à partir de 13 h 00
M. JUNCA Bernard à Mme CHAVIGNER Michèle à partir de 14 h 50
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck à partir de 13 h 20
M. PALAU Jean-Charles à Mme PIAZZA Arielle jusqu'à 10 h 15
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas à partir de 13 h 45
M. QUANCARD Denis à M. DUART Patrick à partir de 14 h 50
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 12 h 25
M. REIFFERS Josy à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 13 h 20
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à partir de 12 h 10
M. SENE Malik à M. EGRON Jean-François à partir de 12 h 40

EXCUSE :

M. DELAUX Stéphan

LA SEANCE EST OUVERTE

VILLENAVE D'ORNON - ZAC Madère - Actualisation du bilan économique et comptable de la ZAC au 1er Juin 2009 - Approbation.

Monsieur BRON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

A - Historique :

Par délibération n° 96/196 du 22 mars 1996, le Conseil de Communauté a décidé, en accord avec la Commune de Villenave d'Ornon, de créer sur le Secteur de Madère une Zone d'aménagement concertée (ZAC) en vue d'accueillir des activités à vocation économique, telles que des bâtiments à usage d'activités diverses, d'entrepôts, de bureaux, de commerce de gros ou de détail et de services.

Il est apparu, en effet, que le Secteur de Madère constituait un territoire remarquablement situé, à proximité de l'échangeur N° 17 de la Rocade, entre les autoroutes A62 et A 63, pour recevoir une importante opération d'urbanisme.

La création de la ZAC Madère contribuait, en outre, à renforcer un pôle d'activités déjà existant en apportant une image de qualité et un traitement soigné des espaces publics. De plus, cette opération, comprise dans un périmètre dont la Communauté Urbaine maîtrisait déjà environ 60 % du foncier, visait, également, à répondre à un déficit de zones d'activités sur Villenave d'Ornon.

La ZAC Madère qui couvre une superficie totale de 16,7 ha, pouvait dégager 129 370m² environ de terrains cessibles. Située en sortie de rocade dans un secteur comportant des zones d'activités, des hôtels et des espaces verts de qualité, elle se trouve, également, au contact des quartiers d'habitat. Aussi, pour tenir compte de cet environnement sensible, il a donc été décidé de ne pas y accepter d'activités nuisantes ou polluantes.

Par délibération n° 96/705 du 20 septembre 1996, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation comprenant le programme d'aménagement de la zone (PAZ), le règlement d'aménagement de la zone (RAZ) et le programme des équipements publics de cette opération d'aménagement réalisée en régie directe.

Le bilan financier prévisionnel a, pour sa part, été adopté par la délibération n° 97/531 du 27 juin 1997.

Par la suite, conformément à l'instruction M14, notre Etablissement public a, par délibération n° 97/1067 du 28 novembre 1997, créé un budget annexe pour sa gestion financière.

Enfin, par délibération n° 98/356 du 29 Mai 1998, la Communauté a procédé à l'actualisation du bilan prévisionnel.

Aujourd'hui, la majorité des terrains ouverts à la commercialisation ont été cédés ou sont en cours de commercialisation, et l'intégralité des travaux relevant des équipements publics a été engagée.

B – LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

Ce programme se présentait par grands postes comme suit :

- Voirie

- requalification de l'avenue Pablo Neruda ainsi que du Chemin Haut Madère, depuis le Chemin des Anes jusqu'au Chemin de Leysotte,
- création d'une voie de desserte entre le Chemin des Anes et le chemin du Haut Madère ainsi que la création d'un carrefour giratoire à l'angle de la rue Pablo Neruda et du Chemin des Anes.
- réalisation de cheminements doux.

- Assainissement (eaux usées et eaux pluviales) : mise en place de collecteurs.

- Eau potable et défense incendie : constitution d'un maillage dans l'emprise des voies projetées et existantes.

- Electricité, Gaz, Eclairage public, Haut débit : desserte de l'ensemble des terrains ouverts à la commercialisation.

- Aménagements paysagers : apport de terre végétale, engazonnement et plantations d'arbres et d'arbustes.

L'ensemble des travaux relatifs aux équipements publics a été évalué 2 082 110 € H.T.

C – LES EVOLUTIONS DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

Les aménagements paysagers, bien que prévus au budget prévisionnel de la ZAC, n'avaient pas été valorisés.

Aujourd'hui, un marché sur appel d'offres qui porte sur deux lots, est en cours d'exécution :

- Lot N° 1 : travaux d'infrastructures, clôtures, fourniture et pose de revêtements de sol pour un montant de 670 689.59 € TTC,
- Lot N° 2 : fourniture et mise en place de terre végétale, plantations d'arbres et d'arbustes, fourniture et pose de mobilier urbain, pour un coût estimé de 176 976.31€ TTC.

De plus, afin de permettre la desserte de l'Institut des Sciences de la Nature et de l'Agro-Alimentaire de Bordeaux (ISNAB) par la rue Charles Tellier (ex chemin des Anes qui était sans issue), il s'est avéré nécessaire de réaliser une raquette de retournement pour permettre une desserte satisfaisante et sécurisée de cet établissement.

D – LA COMMERCIALISATION DES TERRAINS

Les principes d'aménagement retenus se sont appuyés sur un découpage du périmètre en 4 secteurs :

- Secteur 1 : il constitue la façade commerciale (giratoire de la rue Pierre Proudhon correspondant à l'entrée de la zone et rue Pablo Neruda qui est l'axe majeur de la zone).
- Secteur 2 : il s'agit de la zone interne et concerne les terrains situés le long de la rue Pierre Proudhon.
- Secteur 3 : constitué de parcelles boisées au Nord, il est destiné à accueillir des entreprises recherchant des lots de grande taille.
- Secteur 4 : il concerne un hameau d'habitat ayant vocation à muter en secteur mixte d'activités et d'habitat en fonction des opportunités foncières. Aujourd'hui, ce périmètre d'une superficie de 10 769 m² reste potentiellement une réserve foncière ayant vocation à évoluer au fur et à mesure de sa maîtrise. Ceci explique par ailleurs, que la totalité des terrains commercialisés, d'une superficie de 112 719 m², soit inférieure à l'estimation cessible initiale.

Aujourd'hui, les terrains ouverts à la commercialisation ont été totalement cédés, à l'exception d'un terrain situé en entrée de ZAC, à destination du Groupe Lazard qui porte deux projets tertiaires d'envergure sur cette zone et dont l'un est en cours de construction. La cession du second terrain, qui fait actuellement l'objet d'un litige portant sur la limite séparative avec le propriétaire riverain, Association du Prado 33, est différée, dans l'attente du jugement du Tribunal de Grande Instance.

E – LE BILAN FINANCIER

Le bilan prévisionnel établi en mai 1998 se présentait avec des prévisions de dépenses estimées au total à 5.158.722 € HT, pour un produit de vente fixé à 3.324.883 €, sur la base d'un prix unitaire moyen de vente de 25,70 € le m².

Une prévision de subvention de 1.833.839 €, à verser par le budget principal au fur et à mesure des ventes, permettait d'assurer l'équilibre global du bilan.

A fin mai 2009, bien que cette opération d'aménagement ne soit pas achevée, la majeure partie des dépenses et des recettes a été prise en compte au budget annexe « Zones d'aménagement concertées ».

- Point sur les dépenses et recettes restant à réaliser au 1^{er} juin 2009 :

Dépenses :

DEPENSES	Montant mandaté au 01/06/2009	Montant prévisionnel à mandater	TOTAL
Acquisitions de terrains	2 684 310,61	174 573,00	2 858 883,61
Etudes	95 759,55		95 759,55
Travaux d'aménagement	3 474 875,66	336 668,77	3 811 544,43
Frais divers	7 235,27		7 235,27
	6 262 181,09	511 241,77	6 773 422,86

Concernant les dépenses d'acquisition de terrains, il reste quelques parcelles à intégrer financièrement au budget annexe « ZAC » par transfert du budget principal vers le budget annexe, soit 174.573 € pour une surface totale de 8.925 m².

De même, les dernières factures d'aménagement paysager n'ont pas été reçues à ce jour, le montant des dépenses complémentaires est ainsi estimé à 336.668,77 €.

Recettes :

RECETTES	Montant mandaté au 01/06/2009	Montant prévisionnel à mandater	TOTAL VENTES
ventes de terrains aménagés	3 108 037,87	226 530,00	3 334 567,87

Il reste une dernière vente à réaliser concernant un terrain de 4.195 m², au prix unitaire de 54 euros HT, soit un montant de 226.530 HT.

Cette vente fait l'objet d'un contentieux soumis au Tribunal de Grande Instance, le montant définitif de la vente ne sera connu qu'à l'issue de la décision prise par le Juge.

Avance versée par le budget Principal au Budget annexe ZAC :

Lors du démarrage des travaux de la ZAC, et tant que les dépenses sont supérieures aux ventes de terrains aménagés, le budget principal a versé des avances au budget annexe pour éviter de recourir au financement par l'emprunt. Cette avance est destinée à être remboursée intégralement au budget principal, au fur et à mesure des ventes qui ont été réalisées et lors de la clôture comptable de l'opération d'aménagement.

Au 1^{er} juin 2009, le solde de l'avance restant à rembourser au budget principal s'élève à 2.488.189,21 euros, alors que la plupart des ventes ont été comptabilisées.

Une fois toutes les opérations comptables enregistrées, le remboursement du solde résiduel de l'avance à rembourser se traduira par le versement d'un complément de subvention par le budget principal.

Bilan financier actualisé au 1^{er} juin 2009

En conséquence, après intégration de toutes les recettes et dépenses prévisionnelles, le bilan financier actualisé de la ZAC du Haut Madère, qui est proche du bilan de pré-cloture, se présente au 1^{er} Juin 2009 comme suit :

DEPENSES HT				RECETTES HT			
	bilan initial 1998	Bilan actualisé juin 2009	Ecart		bilan initial 1998	Bilan actualisé juin 2009	Ecart
Foncier	2 981 274 €	2 858 884 €	-122 390 €	Ventes	3 324 883 €	3 334 568 €	9 685 €
Etudes	78 693 €	95 760 €	17 067 €				
Travaux	2 082 110 €	3 811 544 €	1 729 434 €	Subvention	1 833 839 €	3 438 855 €	1 605 016 €
Autres	16 645 €	7 235 €	-9 410 €				
TOTAL	5 158 722 €	6 773 423 €	1 614 701 €	TOTAL	5 158 722 €	6 773 423 €	1 614 701 €

Comme indiqué, au montant des dépenses prévues initialement en 1998, se sont ajoutés des travaux complémentaires, tels que la réalisation d'une piste cyclable et le traitement de l'accès à l'ISNAB. Par ailleurs, la valorisation du traitement des espaces paysagers prévus au bilan a eu naturellement une incidence sur l'équilibre financier de l'opération. Ces derniers, en cours de réalisation sont évalués à un montant de 708 751 € H.T.

En conséquence, le montant des dépenses s'élève à 6.773.423 € H.T, soit 1.614.701 € H.T de plus que l'estimation établie en 1998.

Par ailleurs, bien que la surface cédée (110.394 m²) soit inférieure à la surface cessible prévisionnelle (129.370 m²), le montant des ventes (3.334.568 €) reste stable par rapport aux recettes de ventes prévues en 1998 (3.324.883 €), les dernières ventes ayant été réalisés à des prix supérieurs à ceux définis à l'origine.

Il subsiste, cependant, une incertitude sur la vente d'une parcelle au Groupe LAZARD, la surface à céder étant suspendue à la décision du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux.

Dans ces conditions et en résumé, la contribution de notre Etablissement à la réalisation de cette opération d'aménagement ressort à 3.438.855 € H.T. L'augmentation de 1.605.016 €

par rapport à la contribution initiale s'explique par la réalisation de travaux complémentaires non prévus dans le bilan d'origine.

Il convient de préciser que le budget principal a été amené à verser un montant de 1 241 485,49 €, montant qui sera ajusté par des écritures de régularisation à la clôture définitive de toutes les opérations

F – LE BILAN ECONOMIQUE

Ceci étant, il importe de noter que la ZAC Madère a permis l'implantation de 29 entreprises et la création de 614 emplois directs. Ces entreprises ont généré un retour global de taxe professionnelle en 2008 qui s'est élevé à 478.540 €, dont 298.103 € pour la Communauté Urbaine.

Par ailleurs, en limite de ZAC, après évolution du POS/PLU, et grâce aux infrastructures réalisées, il a été possible à notre Etablissement public d'implanter trois projets économiques supplémentaires (deux entreprises et un projet immobilier tertiaire) qui contribuent, d'une part à l'attractivité de cette zone et, d'autre part, à l'optimisation de l'ensemble des investissements réalisés sur la ZAC et dont elles bénéficient, notamment en terme de desserte.

La plupart des entreprises implantées sur la ZAC Madère sont des P.M.E. qui interviennent dans des secteurs très variés :

- 51,72 % des entreprises implantées sont des P.M.E. s'inscrivant dans le secteur du commerce et de l'artisanat : fabrication de chaudières, fabrication et installation de stores, sellerie ...
- le secteur des services représente environ 31,04 % des entreprises : expertise en assurance, expertise comptable, enseignement supérieur ...
- les entreprises restantes, soit 17,24 %, relèvent du secteur du BTP (second œuvre) : couverture, étanchéité, menuiserie métallique

(un tableau présentant ces entreprises, leur domaine d'activités et le nombre de leurs salariés est joint en annexe).

Outre les entreprises, la ZAC Madère a permis l'accueil d'établissements d'enseignement supérieur tels que l'ISNAB (Institut des Sciences de la Nature et de l'Agro-Alimentaire de Bordeaux), et l'INRA (Institut National de la Recherche Agronomique. Aujourd'hui, l'implantation en limite de ZAC, sur le Domaine de la Ferrade, de l'ISVV (Institut Supérieur de la Vigne et du Vin) vient conforter l'image et la vocation d'enseignement supérieur et de recherche de ce secteur.

Aussi, nous vous proposons, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- APPROUVER le bilan économique et comptable actualisé au 1^{er} Juin 2009 de la ZAC Madère située à Villenave d'Ornon, étant précisé que les services communautaires sont mobilisés pour clôturer, le plus rapidement possible, cette opération tant au plan opérationnel qu'au plan financier.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 10 juillet 2009,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
27 JUILLET 2009**

PUBLIÉ LE : 27 JUILLET 2009

M. JEAN-CHARLES BRON