

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 2 octobre 2009
(convocation du 21 septembre 2009)

Aujourd'hui Vendredi Deux Octobre 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. CHAUSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROU 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. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, 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, 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, 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. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, 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 PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 10 h
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle jusqu'à 10 h 15
Mme. BONNEFOY Christine à M. BONNIN Jean-Jacques
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DAVID Yohan
Mlle COUTANCEAU Emilie à Mme BOST Christine jusqu'à 10 h
Mlle. DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
Mme FOURCADE Paulette à M. PIERRE Maurice à partir de 11 h
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10 h 40
Mme HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre jusqu'à 10 h 20

M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis
Mme LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic à partir de 10 h 15
M. LOTHaire Pierre à M. GAUTE Jean-Michel
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. MOULINIER Maxime à M. BENOIT J.Jacques jusqu'à 11 h 30
M. PALAU Jean-Charles à Mme. COLLET Brigitte
M. POIGNONEC Michel à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. QUERON Robert à M. JOUBERT Jacques
M. RESPAUD Jacques à M. ROUVYRE Mathieu jusqu'à 10 h 40
M. SENE Malick à M. EGRON Jean-François
Mme. TOUTON Elisabeth à M. DUPOUY Alain

EXCUSES :

M. DELAUX Stéphan

LA SEANCE EST OUVERTE

SAINT MEDARD EN JALLES - ZAC Cœur de Jalles - CRAC 2008 - Approbation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre 2007/0451 de juin 2007, sont ici présentés :

- I – Le bilan ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2008, transmis par BMA,
- II – Les bilans consolidés pour la CUB et la Commune.

I – Le bilan de la ZAC « Cœur de Jalles »

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 a été confié à la société « Bordeaux métropole Aménagement » par avenant n°2 au contrat de concession études/requalification signé en 1997.

La ZAC a pour objectif d'épaissir le centre ville afin d'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 envisageait une SHON totale de 20 000 m² : 16 000 m² consacrés au logement et 4 000 m² de commerces et services.

Le programme des équipements publics propres, à la charge de l'aménageur, prévoyait des travaux d'infrastructure d'un montant de 3 336 502 € TTC portant sur des démolitions, de la voirie (voirie lourde, trottoirs, piste cyclable), des réseaux divers, de l'assainissement eaux pluviales, des espaces verts et du mobilier urbain.

1.1 L'activité 2008 pour la ZAC

► Du point de vue de l'aménageur

Pour l'année 2008, les dépenses s'élèvent à 284 596 € TTC et concernent principalement les postes suivants :

- frais d'aménagement : 76 516 € TTC dont 40 799 € TTC de travaux et notamment des démolitions, et 33 991 € TTC d'honoraires,
- honoraires de concessions : 53 964 €,
- frais divers sur les postes foncier (1 509 €) et les impôts et taxes (3 630 €),
- frais de communication (2 380 €),
- TVA résiduelle : 146 597 €.

Les recettes de l'année 2008 s'élèvent à 991 863 € TTC et correspondent notamment à des recettes de cession pour des logements en accession libre (796 632 € TTC) et pour des commerces et services (172 718 € TTC) et à des produits de gestion (17 671 € TTC).

► Evolution du programme global de construction

La commercialisation de la ZAC a été achevée en 2008 avec la signature des actes sur les deux derniers îlots. Le programme global de construction est en passe de s'achever fin 2008 puisque deux îlots restent à livrer.

La SHON globale du programme de construction est inchangée par rapport au bilan au 31/12/2007. Elle est de 30 258 m² dont 17 093 m² affectés à du logement (520 m² de PLUS, soit 6 logements, 2 131 m² de PLS + 3 257 m² de locatif conventionné, soit 59 logements et 11 185 m² d'accession libre, soit 134 logements), 1 065 m² pour des bureaux, 3 700 m² pour des commerces et services et 8 400 m² pour des équipements publics.

1.2 Actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan au 31 décembre 2008 est arrêté à 11 523 102 € TTC, il est inchangé par rapport au dernier bilan du 31 décembre 2007.

En dépenses, des calages sont intervenus entre différents postes de frais du bilan à savoir foncier et travaux.

En recettes, compte tenu de l'amélioration des recettes de cession (+ 33 456 €) et donc de l'amélioration des produits de gestion, le montant de la participation communautaire diminue. La restitution à opérer à la CUB augmente en conséquence (+ 50 093 €) pour atteindre 655 575 € prévus d'être versés au budget CUB en 2009 (437 050 €) et 2010 (218 525 €). Elle est liée à l'établissement définitif, à la baisse, du coût des opérations de maîtrise foncière. La participation communautaire s'établit au 31 décembre 2008 à 7 629 057 € dont 357 287€ correspondent à l'effort en faveur du logement social (soit 72 000€ pour PLUS et soit 285 287€ pour PLS -locatif conventionné) et 7 271 770 € en faveur de la restructuration urbaine.

II- Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Au titre au bilan aménageur, l'apport de la CUB représente 7 668 117 € dont 7 271 770 € de participation communautaire au titre de la politique de restructuration urbaine et 357 287 € au titre de l'effort communautaire en faveur du logement aidé.

Concernant les équipements structurants, la CUB finance à hauteur de 126 518 € TTC les travaux relatifs à la réfection de la rue Montesquieu.

Soit un total en **dépenses CUB de 7 794 635 €**

Sont à prendre en compte également 112 160 € TTC de recettes correspondants à des cessions de réserve foncière CUB à BMA et à la participation de BMA aux équipements publics d'intérêt général sous maîtrise d'ouvrage de la CUB.

L'investissement net pour la **CUB est de 7 682 475 € TTC.**

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

Les travaux financés par la Ville concernent le parvis du centre culturel, les aménagements paysagers et piétons pour un montant total de 426 642 € TTC.

L'effort net de la commune est donc estimé 426 642 € TTC.

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

APPROUVER :

Le CRAC 2008 de la ZAC « Cœur de Jalles » à Saint Médard en Jalles.

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

M. MANGON s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 2 octobre 2009,

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

M. CHRISTINE BOST

REÇU EN PRÉFECTURE LE
12 OCTOBRE 2009

PUBLIÉ LE : 22 OCTOBRE 2009