

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 6 novembre 2009
(convocation du 26 octobre 2009)

Aujourd'hui Vendredi Six Novembre 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, M. BOBET Patrick
Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, 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. 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. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, 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. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude,
Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-
Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, 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, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine,
Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, 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. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda,
M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, Mme MELLIER Claude, 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. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry,
Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à M. GELLE Thierry à cpter de 11 h 40
M. CAZABONNE Didier à M. BOUSQUET Ludovic
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude
Mme FAYET Véronique à M. ROBERT Fabien jusqu'à 10 h 20
M. PIERRE Maurice à M. HERITIE Michel à cpter de 12 h 10
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent
Mme. BREZILLON Anne à Mme. PIAZZA Arielle
Mme CAZALET Anne-Marie à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10 h 50
Mlle. COUTANCEAU Emilie à Mme. BOST Christine
M; DAVID Yohan à Mme PARCELIER Muriel jusqu'à 12 h 00

M. DELAUX Stéphan à Mme. COLLET Brigitte
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique à cpter à 12 h 15
Mme. FOURCADE Paulette à M. TOUZEAU Jean
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément
Mme LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic à cpter de 12 h 00
M. MAURIN Vincent à Mme. MELLIER Claude
M. MERCIER Michel à M. RAYNAUD Jacques
M. SENE Malick à M. DAVID Alain
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne à cpter de 12 h 15

EXCUSES :

LA SEANCE EST OUVERTE

☐ **CENON - ZAC PONT ROUGE -**
☐ **- CRAC 2008 -**
☐ **Approbation - Décision**

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 aménageur objet du CRAC 08.
- II – Les bilans consolidés pour la CUB et la Commune.

I – Le bilan de la ZAC du Pont Rouge

Par délibération n°2006/0926 en date du 22 décembre 2006, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de Création - Réalisation de la ZAC Cenon Pont Rouge.

Par délibération n° 2007/846 en date du 23 novembre 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de cette zone à AQUITANIS par le biais d'une Concession d'Aménagement.

Le traité de concession a été signé le 11 mars 2008.

La concession a été conclue pour une durée de 8 ans à partir de sa notification au concessionnaire.

La ZAC couvre une superficie de 11 hectares environ. Elle a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, notamment en front urbain avenue Jean Jaurès, de l'activité commerciale et de services, en accompagnement du tramway et du pôle multimodal ainsi que la création de voies nouvelles de desserte sur le secteur A (voies 1A, 1B, 1C, 1D), et d'un espace piétonnier sur le secteur B.

Le programme de logements prévoit la réalisation d'environ 60 588 m² de SHON déclinés en :

- 46 367 m² de SHON dédiés au logement avec 20 % de logement locatif social PLUS/PLAI, 12% de logement locatif intermédiaire PLS et 68 % de logement en accession libre,
- 3309 m² SHON de commerces et services et 10 912 m² SHON d'activités tertiaires.

1.1 L'activité 2008 pour la ZAC

➤ Du point de vue de l'aménageur

L'aménageur a désigné, après appel d'offres, l'Architecte coordonnateur de la ZAC, Christophe Libault du cabinet Nechtan pour une durée de 6 ans ainsi que le groupement CREHAM/J2C pour la mission de maîtrise d'œuvre VRD et paysagère.

L'architecte coordonnateur a initié des faisabilités sur le secteur A. Il a précisé la faisabilité de l'îlot B 2 et a réalisé pour l'aménageur les documents nécessaires à la consultation de promoteurs sur cet îlot.

L'activité 2008 s'est traduite par :

- un total de dépenses de 477 762 €TTC (soit 3% du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent sur :

- des études de définition et de suivi de l'opération (7 205 €TTC),
- des frais d'acquisitions foncières (426 123 €TTC)
- les honoraires d'aménageur (48 884 €TTC)

Des acquisitions foncières ont été menées par l'aménageur sur le secteur A ; propriété Arnaudeau, un compromis de vente a été signé le 15 décembre 2008 avec les conjoints Solanilla. Une étude de sol a été menée sur cette parcelle.

Des démolitions ont été réalisées sur le secteur A.

Aucune recette n'est enregistrée pour l'année.

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan au 31 décembre 2008 est arrêté à 18 465 106 €TTC (hors groupe scolaire), soit une augmentation de 83 298 €TTC (+ 0,5 %) par rapport au bilan initial du traité de concession.

En dépenses, l'augmentation est liée à la hausse du coût foncier de 4,8 %, généré par le passage du tramway.

En recettes, les principales évolutions concernent l'actualisation des prix de cession au m² de SHON pour les logements PLUS, PLS.

La participation communautaire reste inchangée entre le traité de concession et le présent CRAC soit 4 066 540 €.

Le bilan de la ZAC consolide les dépenses et recettes du bilan aménageur (CRAC) avec la contribution de notre établissement à l'extension du groupe scolaire répondant aux stricts besoins de la ZAC.

La délibération du dossier de création réalisation fait état d'une participation de la ZAC à hauteur de 1 200 000 € pour la création de 4 classes en extension du groupe scolaire Jules Guesde.

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2008 à 19 665 106 €TTC soit :

- 18 465 106 €TTC au titre du bilan aménageur,
- 1 200 000 € de participation au titre du groupe scolaire.

II – le bilan consolidé de l'opération

2.1 le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le programme des équipements publics d'intérêt général (EPIG) concourant à l'opération, concerne un ensemble de voiries réalisées directement sous la maîtrise d'œuvre des services communautaires. L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général est estimé à 893 531 €TTC (valeur 31 décembre 2006).

Les études de maîtrise d'œuvre n'étant lancées qu'en 2009, aucune dépense n'a été engagée.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 9 458 185 €TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (3 266 558 €TTC), l'effort net de la CUB s'établit à 6 191 627 €TTC.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune

En dépense, la ville de Cenon prend en charge l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces verts des équipements publics d'intérêt général et l'extension du groupe scolaire. Au total l'effort financier de la commune de Cenon s'élève à 2 626 134 €TTC (incluant le foncier).

En recette la commune perçoit la participation financière de la Communauté Urbaine au titre du groupe scolaire d'un montant de 1 200 000 €, au titre de l'éclairage public à hauteur de 31 556 €, des recettes de cession à hauteur de 902 000€.

L'effort net de la commune est ainsi de 492 578,46 €TTC.

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

APPROUVER :

- le CRAC 2008 de la ZAC Cenon Pont Rouge.

DECIDER :

- de verser à Aquitanis la participation au titre de 2009 pour un montant de 1 900 000€ à imputer en dépenses du budget en cours au chapitre 204 ; article 204.17, fonction 8241, programme HB 23, CRB D710.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 6 novembre 2009,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
25 NOVEMBRE 2009**

PUBLIÉ LE : 25 NOVEMBRE 2009

Mme. CHRISTINE BOST