

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. LAMAISON 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, Mme 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 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. GUYOMARCK Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle,  
M. HURMIC Pierre, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda,  
M. LOTHaire 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  
Mme. 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

**BEGLES - ZAC Quartier de la Mairie - 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 ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2008, transmis par Aquitanis,
- II – les bilans consolidés pour la CUB et la commune.

**I – Le bilan de la ZAC « Quartier de la Mairie » à Bègles.**

Par délibération n°2003/0045 du 17 janvier 2003, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Quartier de la Mairie » à Bègles, et a confié son aménagement à l'OPAC Aquitanis par convention publique d'aménagement du 11 mars 2003.

Cette opération est une ZAC multi sites de 12,5 ha qui cible trois sites d'anciennes emprises industrielles (le secteur des Sècheries, le secteur Calixte Camelle et le secteur Chevalier de la Barre). Elle a pour objectif de :

- renforcer le centre-ville de Bègles par un effort de renouvellement urbain et de développer une « ville jardin »,
- offrir une grande diversité de logements et de locaux de commerces et de services, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle du quartier,
- améliorer les liaisons inter quartiers avec les équipements et services qu'offre le centre ville,
- réaménager les espaces publics existants et en créer de nouveaux,

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de 377 logements dont 21% en PLUS et 79% en accession libre. En 2007, la Ville de Bègles a souhaité, afin de permettre une meilleure mixité sur la ZAC, que le programme global de construction soit densifié sur la frange nord du secteur des Sècheries, au profit de la production de logements sociaux diversifiés. Le nombre de logements à réaliser a alors été revu à 450 logements.

Le dossier de création/réalisation prévoit l'ouverture de deux classes nouvelles par la réhabilitation d'un groupe scolaire existant, l'école Joliot Curie.

Par ailleurs, le programme des équipements publics du dossier de création/réalisation de la ZAC porte essentiellement sur le traitement des entrées de ville, la création de liaisons piétonnes et cyclables, le prolongement, l'élargissement et le paysagement de rues existantes, l'amélioration de certains carrefours et l'extension du parc de la mairie.

Une part de ces équipements répond aux stricts besoins de la ZAC, l'autre part relève en tout ou partie de l'intérêt général.

## **1.1 L'activité 2008 pour la ZAC.**

### **➤ Le programme de construction**

En 2008, le nombre de logements prévus augmente de 6% à SHON quasi constante, soit 475 logements, car la taille des logements a été revue à la baisse, afin de répondre au mieux aux besoins réels de la demande identifiée sur la commune.

Cette augmentation du nombre de logement permet, au regard du précédent CRAC, la production de +25% de logements PLUS-RO, +22% d'accession aidée, et +7% de PLS.

La SHON consacrée aux bureaux diminue sensiblement (-8,5 %, soit -533 m<sup>2</sup> SHON).

Au 31 décembre 2008, 47% de la SHON logement est commercialisée, soit 245 logements dont 44 logements PLUS et PLUS RO, 32 en PLS, 35 en accession aidée et 134 en accession libre. 1667 m<sup>2</sup> SHON de bureaux ont été commercialisées, soit 29 % du total. Enfin, toutes les SHON se rapportant aux commerces et services sont commercialisées.

### **➤ Missions confiées à l'aménageur**

L'activité 2008 s'est traduite par **un total de dépenses de 1,52 M € TTC** (soit 9% du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent sur :

- Les frais d'acquisition et de libération des sols : 1,3 M € TTC, composés pour majorité de frais d'acquisitions foncières (1,27M€) ;
- Les frais d'aménagement : 0,19M € TTC, correspondant à des travaux de V.R.D et à des honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- Les honoraires aménageur : 0,08 M € TTC ;
- Le solde de TVA 2008 : -0,06 M €.

**Le total de recettes pour l'année 2008 s'élève à 0,43 M € TTC**, réparti de la manière suivante :

- participation communautaire en faveur de la production du logement social : 0,41M€,
- recettes locatives au titre de 2008 sur les fonciers occupés et acquis par l'aménageur : 0,02 M €

A noter qu'aucune recette foncière n'est comptabilisée pour cette année 2008, consacrée à l'avancée des études sur les îlots déjà commercialisés.

## **1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC.**

Le bilan de l'aménageur au 31 décembre 2008 est arrêté à 16.934.666 € TTC, soit une augmentation de 710 525 € TTC (+4,4%) par rapport au CRAC 2007, sans variation de la participation de la CUB.

**En dépenses**, les principales évolutions portent sur :

- les frais d'acquisition et de libération des terrains : +0,16M € TTC dus pour l'essentiel à l'assujettissement à la TVA d'une partie des frais, du fait du montage d'acquisition en dation, et de l'évolution économique des prix ;
- la participation aux équipements publics : + 0,70 M € correspondant à l'intégration dans le bilan d'une participation de l'aménageur, à hauteur de 50%, au coût du prolongement de la rue Calixte Camelle ; prévu initialement comme d'intérêt général, le prolongement de la rue C. Camelle prévoit aujourd'hui la mise en œuvre de réseaux divers permettant la viabilisation des îlots limitrophes ;
- les honoraires de concession, les frais financiers et la différence entre TVA encaissée et reversée : + 0,21 M ;
- les frais d'aménagement : - 0,36M € TTC, suite à l'attribution de marchés de travaux à des prix inférieurs à ceux précédemment estimés.

**En recettes**, les principales évolutions concernent :

- les cessions de charge foncière : + 0,67M € TTC, grâce principalement à une réactualisation des valeurs 2003 des charges foncières attendues sur l'ensemble des îlots,
- apport supplémentaire des recettes de loyer et de cessions de terrains non constructibles : + 0,04 M € TTC.

La participation communautaire reste inchangée par rapport au CRAC 2007 : 5,65M € dont 16% (0,89M €) sont affectés à l'effort que notre établissement réalise en faveur des 66 logements PLUS, PLUS-RO et PLAI prévus sur la ZAC, 14% (0,79 M €) en faveur des 85 logements intermédiaires (PLS et accession aidée) et le reste, 70% (3,97M €), affecté à l'effort en faveur de la restructuration urbaine.

Le dossier de réalisation « Quartier de la Mairie » à Bègles a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à deux classes et prévu, en conséquence, la réhabilitation du groupe scolaire Joliot Curie pour un coût estimé en 2003 à 0,33 M € TTC. Le 21 Juillet 2006, le Conseil de communauté a arrêté, dans sa délibération communautaire n°2006/0595, les montants plafonds et les modalités d'intervention de la Communauté urbaine en matière d'équipements scolaires. Il est proposé à l'occasion de ce CRAC 2008 de mettre le dossier de la ZAC Quartier de la Mairie de Bègles en conformité avec cette délibération cadre, et d'accroître ainsi la participation CUB aux équipements scolaires à 0,4 M €/classe, soit une participation totale plafonnée à 0,8 M €.

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2008 à 17,73 M € TTC soit :

- 16,93 M € TTC au titre du bilan aménageur,
- 0,8 M € 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 au travers d’une convention de mandat ou directement sous la maîtrise d’œuvre des services communautaires.

L’ensemble des coûts prévisionnels des équipements d’intérêt général relevant de la compétence de la CUB est estimé à 6,79 M € TTC au 31 décembre 2008, dont 1,48 M € de coûts d’acquisition. Ces coûts incluent les coûts des travaux confiés à Aquitanis par convention de mandat, et pour lesquels 0,03 M € TTC ont été mandatés au cours de l’année 2008.

A noter que les travaux d’élargissement des allées de Francs, ainsi que ceux relatifs au prolongement de la rue C. Camelle répondent pour moitié aux besoins générés strictement par la réalisation de la ZAC ; en conséquence, leur coût est supporté à 50 % par le bilan aménageur, soit une recette prévisionnelle pour la CUB ré estimée à 1,25 M €.

S’ajoutent en dépenses à ces coûts d’équipements publics les coûts de constitution des réserves foncières CUB réalisées sur le site (2,27 M€), ainsi que le montant de la participation communautaire (6,46 M € TTC)

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 15,52 M € TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier CUB à l’aménageur au prix de revient (1,62 M € TTC), à la Ville à 75% de la valeur vénale pour la réalisation de l’extension du Parc de la Mairie (0,41 M € TTC) et au Conseil Régional à 100% de la valeur vénale pour l’extension du lycée professionnel E. Combes (1,11 M € TTC), ainsi que la participation de l’aménageur aux équipements publics d’intérêt général (1,25 M €), l’effort net de la CUB s’établit à 11,13 M € TTC. Cet effort net apparaît en augmentation (+1,52M€) par rapport au CRAC 2007.

Toutefois, en considérant cette année l’intégration des coûts d’acquisition des réserves foncières dans les dépenses du bilan de la CUB (+2,27M€), l’effort net réel de la CUB est moindre par rapport au précédent CRAC, et ce malgré l’actualisation de la participation communautaire au titre des équipements scolaires (+0,47M€). Ceci est principalement dû à l’application dans le présent CRAC des orientations de la politique foncière communautaire délibérées le 22 juin 2007, pour les cessions des réserves foncières communautaires à la Ville et au Conseil Régional ; ces cessions restent aujourd’hui à confirmer et à mettre en œuvre, au regard notamment de l’avancement des projets d’aménagement sous maîtrise d’ouvrage Ville et Conseil régional.

## 2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune

En dépenses, la Ville de Bègles prend en charge :

- l'extension du Parc de la mairie, dont les coûts de travaux sont estimés en 2003 à 0,44 M € TTC et actualisée en 2007 à 0,5 M € TTC, et les coûts d'acquisition à 0,47 M € TTC ;
- les travaux d'éclairage public et d'espaces verts (compétence propre de la commune) pour un montant de 0,78 M € TTC ;
- équipements scolaires : 0,8 M € TTC, représentant le montant maximal de la participation communautaire pour les 2 classes à créer.

Au total, l'effort financier de la Ville de Bègles pour le projet urbain du Quartier de la Mairie s'élève à 4,15 M € TTC.

En recettes, apparaissent la participation financière de la Communauté Urbaine au titre des équipements scolaires d'un montant plafonné actualisé à 0,8 M € TTC, ainsi que les recettes de cessions des réserves foncières communales (1.21 M € à céder à l'aménageur, et 0,41M € à céder à la CUB).

Enfin, le bilan aménageur financera 50% du coût de l'éclairage et des espaces verts des Allées de Francs, ce qui représente un montant de 0,04 M €.

Ainsi, l'effort net de la Commune s'établit à 1,70 M € TTC. L'augmentation de cet effort par rapport au CRAC 2007 est principalement due à l'intégration des coûts d'acquisitions des réserves foncières dans les dépenses du bilan de la Ville.

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

- APPROUVER le CRAC 2008 de la ZAC Quartier de la Mairie à Bègles.
- DECIDER de verser à Aquitanis une participation à l'opération au titre de l'année 2009 pour un montant de 567 478 €. à imputer en dépenses au chapitre 204.17, CRB D710 du programme HB 17.

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 -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
25 NOVEMBRE 2009

PUBLIÉ LE : 25 NOVEMBRE 2009

Mme. CHRISTINE BOST