

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, 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

PESSAC - ZAC du Centre Ville - CRAC 2008 - Approbation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre n°2007/045 1 du 22 juin 2007, sont présentés ici :

- (I) le bilan de la ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2008,
- (II) les bilans consolidés pour la CUB et pour la Commune.

I. LE BILAN DE LA ZAC « Centre Ville » à Pessac

Par délibération n° 2003/0045 du 17 janvier 2003, le Conseil a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC Centre ville à Pessac et confié son aménagement à l'OPH Aquitanis par convention publique d'aménagement.

Les objectifs de développement urbain

La ZAC a pour objectif de développer un centre-ville structuré, en adéquation avec la taille et les besoins de la commune. Il s'agit donc de :

- développer l'offre de logements, de commerces et de services ainsi que de restructurer et renforcer les équipements publics existants ;
- permettre l'accueil du pôle intermodal structurant l'Ouest de l'agglomération entre le tramway, le chemin de fer et le réseau bus ;
- requalifier l'espace public en facilitant les modes de déplacement doux.

Le programme de construction initial

Le programme de construction initial envisageait une SHON totale de 23 700 m² dont :

- 14 100 m² de SHON prévisionnels sur des îlots maîtrisés par l'aménageur ;
- 9 600 m² de SHON sur les autres îlots situés dans le périmètre de la ZAC.

59% de la SHON prévisionnelle du programme global de construction étaient consacrés au logement, soit 13 980 m² de SHON.

La ZAC prévoyait également la construction de :

- 1 600 m² de SHON affectés à des bureaux ;
- 3 020 m² de SHON affectés à des commerces en pied d'immeuble ;
- 5 100 m² de SHON consacrés aux équipements publics.

Le programme des équipements publics

Les équipements d'infrastructure :

Les aménagements de la ZAC portent sur la reconfiguration des voiries existantes ainsi que sur la création de voies nouvelles et de parkings. Ils visent également à la création d'espaces publics piétonniers et cyclables en cohérence avec l'axe convivial qui reliera, à terme, les secteurs de Bellegrave et du Pontet au centre-ville de Pessac.

Les équipements de superstructure :

Des équipements de superstructure sont également prévus dans le cadre de la ZAC avec la reconstruction du groupe scolaire Aristide Briand, la restructuration du cinéma Jean Eustache ainsi que la création d'une crèche.

1.1. L'activité 2008 pour la ZAC

○ Du point de vue de l'aménageur

En dépenses

L'activité 2008 s'est traduite par un total de dépenses de 1,77 M€ TTC portant principalement sur les postes suivants:

- poste foncier : 1,45 M€ TTC se rapportant aux frais d'acquisition et de libération des terrains ainsi qu'aux indemnités d'éviction ;
- honoraires de concession : 0,17 M€ TTC ;
- frais financiers et TVA résiduelle : 0,13 M€ TTC.

En recettes

Les recettes de l'année 2008 s'élèvent à 2,09 M€ TTC. Elles correspondent aux recettes de cession foncières (0,6 M€ TTC) aux participations communautaires et communales (1,37 M€ HT) ainsi qu'aux loyers et dépôt de garantie (0,12 M€ HT).

L'évolution du programme de construction :

La SHON globale s'établit à 28 478 m² répartie de la manière suivante :

- 18 925 m² consacrés au logement, soit une réduction de -3,2% par rapport au CRAC 2007 : 995 m² au profit de logements locatifs PLUS (11 logements), 2632 m² pour les PLS (33 logements) et 15298 m² pour l'accession libre (183 logements dont 127 sur les îlots maîtrisés par l'aménageur), c'est la réduction de la SHON consacrée à l'accession libre qui explique la baisse globale de la SHON logement sur la ZAC ;
- 4 453 m² pour les commerces et services soit une diminution de 657m² par rapport à 2007, opérée au profit de la réalisation de 956m² de SHON bureaux ;
- 5 100 m² pour les équipements publics.

1.2. L'actualisation du bilan de la ZAC

En dépenses

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2008 s'établit à 18 280 847€ HT (hors groupe scolaire) en progression de **1,68 M€ HT** par rapport au CRAC 2007 **(+10%)**. Cette augmentation n'entraîne cependant aucune variation de la participation communautaire.

Les principales évolutions portent sur :

- l'augmentation des dépenses prévisionnelles en acquisitions foncières, liée à la hausse du coût du foncier, ainsi qu'aux frais y afférents (+1,24 M€) ;
- les frais d'aménagement et honoraires de concession (+0,26 M€) ;
- les frais de communication et frais divers (+0,18 M€).

En recettes

Hors reclassement dans le bilan des autres cessions foncières (foncier acquis puis revendu par l'aménageur car non nécessaire à la réalisation de la ZAC) l'évolution des recettes s'explique par :

- la prise en compte en 2008 d'une participation de la ville au bilan pour 1,25 M€ (mobilisée sur 2008 et 2009) ;
- la ré estimation des autres recettes diverses de 0,43 M€.

Comme indiqué plus haut, la participation communautaire est inchangée à 5 850 577 €, son dernier terme de versement ayant été recalé sur 2011.

Du bilan aménageur au bilan de la ZAC

La délibération du dossier de création/réalisation fait état d'une participation de la ZAC pour la réhabilitation du groupe scolaire Aristide Briand. Cette participation a été actualisée en 2005 à 1,17M €.

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2008 à 19 450 318 €TTC composé de :

- 18 280 847 €TTC au titre du bilan aménageur,
- 1 169 471 € au titre de la participation au groupe scolaire.

II. LES BILANS CONSOLIDES DE L'OPERATION

2.1. Le bilan consolidé pour la CUB

L'investissement brut de notre Etablissement est estimé à **26,82 M€ TTC**.

Au titre du bilan aménageur : l'apport de la CUB représente 7,02 M€ dont 5,2 M€ de participation communautaire au titre de la politique de restructuration urbaine, 0,66 M€ au titre de l'effort communautaire en faveur du logement aidé et 1,17 M€ au titre de la participation versée par la CUB pour la réhabilitation du groupe scolaire.

Au titre des équipements structurants : 18,02 M€ correspondant à la réalisation d'équipements publics d'intérêt général et des acquisitions foncières nécessaires à leur réalisation.

Les équipements d'intérêt général réalisés :

- **sous mandat Aquitanis** concernant le réaménagement et la création de voiries ainsi que la création d'une place représentent un coût global de 2,27M €.

Au 31 décembre 2008, 857 831 € ont été mandatés.

- **sous conduite d'opération et maîtrise d'œuvre communautaires** : (travaux et foncier s'y rapportant) représentent un coût global estimé de 15,75 M €. En 2008, ont été menés les études et/ ou travaux relatifs aux aménagements suivants :
 - o carrefour Nancel-Pénard/Curie
 - o finalisation du passage inférieur de la ZAC
 - o dévoiement de réseaux de la rue Ducourt

Le maître d'œuvre des aménagements de la place de la Vème République, du parvis de l'Eglise et des avenues Jaurès et Pasteur a été désigné suite à un concours de maîtrise d'œuvre, sur la base d'un programme d'aménagement largement modifié. Le coût global est aujourd'hui estimé à 6,2 M€, contre 1,8 M€ initialement prévus dans le dossier de création-réalisation de la ZAC.

Considérant la recette de 1,52 M€ issue des cessions des réserves foncières de la CUB à l'aménageur, **l'effort net de notre établissement s'élève à 25,3 M€ TTC**. Cet effort est en augmentation par rapport à 2007, en raison de l'intégration dans le bilan consolidé CUB des coûts d'acquisitions foncières réalisées par la CUB (1,5 M€), de l'actualisation des coûts des acquisitions, des travaux d'aménagement et de la modification substantielle du programme d'aménagement des espaces publics emblématiques.

2.2. Le bilan consolidé pour la commune

La commune de Pessac :

- a acquis du foncier qu'elle a ensuite cédé à l'aménageur pour un montant estimé à 0,6 M€ ;
- a assuré la réhabilitation du groupe scolaire Aristide Briand pour un montant global de 7,6 M€ TTC ;
- réalise des équipements communaux (crèche – travaux de VRD – cinéma Jean Eustache) pour un total de 11,3 M€ TTC ;
- verse au bilan aménageur une participation calibrée à 1,25 M€.

Le total des dépenses assumées par la ville s'établit ainsi à 20,76 M€ TTC.

Compte tenu des recettes de cessions foncières à l'aménageur (0,6 M€), de la participation versée par la CUB pour le groupe scolaire (1,17M€), et enfin, de la participation du bilan aménageur aux coûts de réalisation de la crèche (0,18 M€), la contribution nette de la commune est estimée à 18,8 M€ TTC.

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

APPROUVER :

Le Compte Rendu d'Activités Comptable 2008 de la ZAC « Centre-ville » à Pessac.

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,

Mme. CHRISTINE BOST

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
25 NOVEMBRE 2009**

PUBLIÉ LE : 25 NOVEMBRE 2008