

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 27 novembre 2009
(convocation du 16 novembre 2009)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Sept 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, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FLORIAN Nicolas, 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. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, 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, Mme BONNEFOY Christine, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, 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, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, 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. 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. 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, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-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. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BENOIT Jean Jacques à M. MOULINIER Maxime à cpter de 10 h 00
Mme. CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. LABARDIN Michel
Mme. FAYET Véronique à M. BOUSQUET Ludovic
M. FLORIAN Nicolas à M. PUJOL Patrick à cpter de 10 h 45
M. FREYGEFOND Ludovic à M. FELTESSE Vincent
M. PIERRE Maurice à M. TURON Jean-Pierre à cpter de 11 h 00
M. SAINTE MARIE Michel à M. BAUDRY Claude à cpter de 10 h 55
M. SEUROT Bernard à M. BRON Jean-Charles à cpter de 10 h 10
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. BRUGERE Nicolas
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
Mme. DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan

Mlle. DELTIMPLE Nathalie à Mlle. EL KHADIR Samira
M. DUBOS Gérard à M. CHARRIER Alain
M. DUCASSOU Dominique à M. DUPOUY Alain
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. PALAU Jean-Charles à Mme. PARCELIER Muriel
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. POIGNONEC Michel à M. JOUBERT Jacques
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à cpter de 11 h 10
M. ROUYEYRE Matthieu à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 h 00
puis à cpter de 12 h 00
M. SENE Malick à M. DAVID Alain
Mme. WALRYCK Anne à Mme. TOUTON Elisabeth

EXCUSE :

LA SEANCE EST OUVERTE

Bordeaux - ZAC Coeur de Bastide - CRAC 2008 - Approbation - Décision

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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

I – le bilan de la ZAC

II – les bilans consolidés pour la CUB et la commune.

I- Le bilan de la ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC Coeur de Bastide à Bordeaux a été approuvé par délibération n°99/509 en date du 28 mai 1999.

L'aménagement de la ZAC a été confié à BMA par voie de concession d'études-réalisation signée le 26 mai 1997 et de son avenant signé le 5 juillet 1999.

La ZAC Coeur de Bastide s'inscrit dans les grandes orientations du développement urbain de l'agglomération, à savoir :

- Le renforcement des centres-villes et des tissus existants,
- Le rééquilibrage du développement urbain sur la Rive Droite,
- La mise en valeur des territoires riverains du fleuve,
- La structuration des déplacements autour des transports collectifs et du projet de tramway.

Le projet se développe sur environ 29 hectares. Il articule autour d'un parc urbain de 10 hectares des îlots à vocation mixte d'habitat, de commerces et de services.

Le programme de construction est consacré pour 41% à l'habitat (11% de PLS et 30% d'accession libre) et a permis la construction de 1011 logements. Les bureaux constituent 35% du programme de la ZAC, les commerces et services 6% et les autres destinations 18% (Université, CNFPT...).

Le programme des équipements publics propres à la ZAC est constitué de l'ensemble des voiries et réseaux de la ZAC, des liaisons piétonnes et pistes cyclables, du parc des

Berges, du city parc, de l'esplanade Sainte-Marie ainsi que du jardin des droits de l'enfant et de la maison polyvalente de quartier.

Le programme des équipements publics est intégralement achevé en 2008 à l'exception de la liaison piétonne nord entre le jardin botanique et les îlots G et H de la ZAC.

En outre, le dossier de création / réalisation a prévu la construction d'un groupe scolaire (Nuyens) ouvert à la rentrée 2007. Le coût de réalisation de ce groupe scolaire construit pour répondre aux besoins de la population de la ZAC a été arrêté à 8 565 601 €TTC.

1.1 L'activité 2008 pour la ZAC

En 2008, BMA a procédé à la livraison du jardin des droits de l'enfant, qui achève l'îlot I consacré aux équipements publics.

En outre l'aménageur a acquis auprès de la CUB un solde de foncier de l'îlot D3 et a mis au propre les îlots D2 et D3 afin de préparer le chantier de construction

L'année 2008 a vu la commercialisation de l'îlot D2 par BMA à son profit pour la construction de 234 logements en PLS destinés aux étudiants. Ces logements seront ensuite rétrocédés au CROUS.

L'activité de l'année 2008 s'est traduite par une exécution financière à hauteur de 532 888 euros TTC en dépenses et de 592 542 € TTC en recettes.

Les dépenses ont essentiellement porté sur les frais d'aménagement (515 426 €TTC), les honoraires de concession (43 975 €TTC), les frais de communication (22 425 €TTC), les frais divers avec un solde négatif de TVA (- 53 003 €TTC) et les acquisitions foncières (4065 €TTC).

Les recettes sont composées des cessions de charges foncières de l'îlot D2 pour un montant de 563 535 euros et de 29 007 euros d'autres recettes consistant principalement en des produits financiers.

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan aménageur s'établit au 31 décembre 2008 à 41 803 897 €TTC. Il est stable par rapport au CRAC 2007 aussi bien en recettes qu'en dépenses. La participation de notre établissement est maintenue à 12 761 412 € par rapport au CRAC 2007. La participation a été intégralement versée lors des exercices précédents sur la base d'un montant supérieur. Les améliorations de bilan constatées aux CRAC 2007 et 2008 permettent d'envisager une restitution de trésorerie de l'aménageur à la CUB d'un montant de 1 164 673 réparti en deux versements un premier de 582 337 € en 2009 dès approbation du présent CRAC et le solde en 2011 lors de la clôture de l'opération.

II – Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le programme des équipements publics, approuvé par délibération n°99/509, prévoyait en outre la réalisation de travaux de voirie, d'assainissement, la construction d'une station de pompage et d'un groupe scolaire.

Les coûts actualisés des équipements publics d'intérêt général concernant la voirie et l'assainissement portent sur un total, inchangé par rapport au CRAC 2007, de 21 344 848 €TTC. Ils concernent :

- les travaux de voirie de la rue Serr (quai de Queyries – avenue Abadie). Pour un coût initial de 2 279 783 €TTC, ces travaux ont été réalisés pour un montant de 1 981 387 € TTC.
- le raccordement des réseaux d'eaux usées jusqu'à la station d'épuration pour un coût initial, et inchangé, de 91 924 € TTC.
- la réalisation d'une station de pompage pour un coût total estimé à 6 802 580 € TTC en 1999. Le bilan de l'opération devant participer à hauteur de 1 912 016 € TTC, le « coût résiduel » pris en charge par le budget de notre Etablissement était donc initialement estimé à 4 890 564 € TTC.
Le coût de cette station a été significativement revu au cours de l'avancement des études et après appel à concurrence. Il est actuellement et globalement de 19 271 537 €TTC. Compte tenu d'une participation du bilan revue à 3 079 374 € TTC, le « coût résiduel » pour notre Etablissement est donc ré estimé à 16 192 163 € TTC.
- la construction du groupe scolaire pour un montant de 8 565 601 € TTC, coût actualisé au 31 décembre 2008, en augmentation de 171 941 € par rapport au CRAC 2007 en raison de l'intégration des coûts des mémoires en réclamation déposés par les entreprises.

Le bilan consolidé de la CUB (participation au bilan aménageur et équipements publics sous maîtrise d'ouvrage CUB) traduit un investissement brut au 31 décembre 2008 de 48 865 162 €.

Les recettes perçues par la CUB au titre de cette opération se rapportent d'une part au rachat par l'aménageur du foncier nécessaire à la ZAC (6 193 301 €TTC) et d'autre part de la participation du bilan au coût de la station de pompage (3 079 374 €TTC) des recettes totalisant 9 272 675 € TTC.

L'investissement net de la CUB s'établit donc à 39 592 487 €TTC.

2.2 Le bilan consolidé pour la commune

Les équipements publics à la charge de la Commune concernent la réalisation du jardin botanique (10 900 000 €TTC), d'un relais assistance maternelle et d'une ludothèque (1 458 630 €TTC). En déduisant la participation du bilan à ces coûts (291 726 €TTC), le bilan net pour la Commune s'établit à 12 066 904 €TTC, montant inchangé par rapport au CRAC 2007.

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

APPROUVER :

Le CRAC 2008 de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux.

DECIDER :

D'un titre de recette d'un montant de 582 337 €, à l'encontre de BMA, à imputer au chapitre 77 – compte 7718 – CRB D710 – programme HB05 de l'exercice en cours.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 27 novembre 2009,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
22 DÉCEMBRE 2009**

PUBLIÉ LE : 22 DÉCEMBRE 2009

M. MICHEL DUCHENE