

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. LAMAISON 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. LOTHaire 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. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET 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. ROUVEYRE 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

MERIGNAC - ZAC du Centre Ville - 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 BMA,
II – les bilans consolidés pour la CUB et la commune.

I – Le bilan de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac.

Par délibération n°2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac, et a confié son aménagement à Bordeaux Métropole Aménagement lors de sa séance du 23 novembre 2007. Le Traité de concession a été signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'aménageur le 21 janvier 2008.

La ZAC « Centre Ville » de Mérignac contribue à la reconfiguration du centre ville. En effet, l'arrivée du tramway a profondément modifié les conditions d'accès et les pratiques du centre ville. Elle s'est accompagnée d'un réaménagement des espaces publics dans un objectif de valorisation du cadre architectural, urbain et paysager.

La reconfiguration de la place Charles de Gaulle constitue notamment un des axes stratégiques du projet urbain de la Ville de Mérignac avec le renforcement des fonctions de centralité urbaines résidentielles et commerciales qui caractérisent le coeur de ville.

Cette ZAC de 2,15 ha, située dans le centre ville de Mérignac, est délimitée par :

- au nord, l'avenue de l'Yser,
- à l'est, l'avenue du Maréchal Leclerc,
- à l'ouest, la rue André Malraux.

Les objectifs poursuivis consistent à renforcer le centre ville en :

- proposant une offre diversifiée de logements dans le cadre d'une densité résidentielle nouvelle,
- redynamisant les services marchands et en renforçant l'activité commerciale,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,

- développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de :

- 248 logements, soit 21 088 m² SHON, dont 32% en PLUS/PLAI et 68% en accession libre,
- 860 m² SHON de bureaux,
- 6 235 m² SHON de commerces et services.

L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une pré commercialisation par la CUB, les surfaces à commercialiser par l'aménageur dans la ZAC représentent 19 765 m² SHON sur les 28 183 m² SHON au global.

Le programme des équipements publics porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. La rue de la vieille Eglise et la rue Beaumarchais seront traitées en cœur de ZAC selon les critères de développement durable. Les abords de la Vieille église seront dégagés et aménagés en un jardin d'environ 1 400 m².

Ces équipements répondent aux stricts besoins de la ZAC.

Enfin, la réalisation du programme de logements ci-dessus exposé rend nécessaire l'ouverture de trois classes nouvelles dans le cadre de l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry, ainsi que la réalisation de locaux communs.

1.1 L'activité 2008 pour la ZAC.

Concernant l'îlot 1, la Société Bouygues Immobilier retenue par la CUB pour la réalisation de cet îlot, a obtenu un permis de construire modificatif en date du 17 décembre 2008.

En outre, la CUB, en lien avec la ville de Mérignac, a souhaité que les spécificités de l'aménagement des équipements publics en matière de développement durable soient approfondies, notamment au profit d'une circulation douce en cœur de ZAC.

Par ailleurs, concernant le programme de construction il a été acté :

- une diminution de SHON de 160 m² sur l'îlot 1,
- une augmentation de SHON d'environ 735 m² sur l'îlot 4,
- le transfert d'une partie des logements sociaux prévus sur l'îlot 2 vers l'îlot 3 celui-ci étant ainsi dédié uniquement au logement social.

Par rapport au dossier de création/réalisation, la SHON totale augmente donc de 575 m², soit 2 %. La répartition par type de produit reste sensiblement identique.

► Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2008 s'est traduite par un total de dépenses de 0,13 M € TTC (soit 1% du total prévisionnel des dépenses).

Les principales dépenses portent sur :

- le poste acquisitions : 0,08 M € TTC pour une acquisition foncière sur l'îlot 2,
- les honoraires aménageur : 0,03 M € TTC,

- les frais d'aménagement correspondant à l'organisation de consultations de prestataires, à la reprographie, l'assistance juridique et à des honoraires de maîtrise d'œuvre, les frais de communication correspondant à la somme pré financée par la CUB dans le cadre de l'aménagement d'un local de communication dans la ZAC : 0,02 M € TTC.

Le total de recettes pour l'année s'élève à 0,61 M € TTC, constitué essentiellement de la participation communautaire.

Au 31 décembre 2008, aucune SHON n'a été commercialisée par BMA.

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC.

Le bilan au 31 décembre 2008 est arrêté à 15,58 M € TTC, soit une augmentation de 1,95 M € TTC (15,7%) par rapport au bilan initial du dossier de création/réalisation approuvé en octobre 2006. L'augmentation des dépenses est compensée par celle des recettes prévisionnelles, la participation communautaire restant inchangée.

En dépenses, les évolutions portent sur :

- les acquisitions : + 1,41 M € TTC prenant en compte une actualisation des coûts du foncier,
- la TVA encaissée / reversée : + 0,29 M €.
- les honoraires : + 0,13 M € du fait de l'actualisation des postes de cessions (+33%) et d'acquisitions (+ 7%),
- les frais d'aménagement : + 0,13 M € TTC tenant compte de l'actualisation du coût des travaux,
- les frais de communication et les frais financiers : - 0,01 M € TTC,

En recettes, les principales évolutions concernent :

- les cessions de charge foncière : + 1,95 M € TTC tenant compte de l'augmentation des valeurs du marché de l'accession libre,

La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : 6,16 M € dont 28 % (1,73 M €) correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur du logement conventionné prévu sur la ZAC et le reste, 72% (4,43 M €), est consacré à l'effort en faveur de la restructuration urbaine.

Le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à trois classes et prévu, en conséquence, l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry pour un coût plafonné en 2006 à 1,2 M € TTC. La mobilisation de cette somme est prévue au PPI comme suit : en 2012 (0,48 M €), en 2013 (0,60 M €) et en 2014 (0,12 M €), selon les modalités retenues dans la convention type formalisée avec la commune.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2008 à 15,58 M € TTC soit :

- 14,38 M € TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M € de participation de la CUB au titre du groupe scolaire.

II – Le bilan consolidé de l’opération

2.1 Le bilan consolidé de l’opération pour la CUB

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 11,7 M € TTC qui se décompose pour :

- 4,3 M € en acquisitions foncières,
- 6,2 M € en participation au titre de l’effort réalisé en faveur du logement social pour 28% et au titre de l’effort en faveur de la restructuration urbaine pour 72%,
- 1,2 M € en participation au groupe scolaire.

Si on déduit de cet investissement 4,1 M € de recettes de cession du foncier CUB à l’aménageur et aux constructeurs sur l’îlot 1, l’effort net de la CUB s’établit à 7,6 M € TTC.

2.2 Le bilan consolidé de l’opération pour la Commune

En dépenses, la Ville de Mérignac prend en charge la restructuration / extension de l’équipement scolaire estimée à hauteur de 1,20 M € HT soit 1,44 M € TTC.

La Ville de Mérignac assurant cette maîtrise d’ouvrage, elle récupère en recette la participation financière de la Communauté Urbaine d’un montant estimé à 1,2 M €. Cette restructuration n’ayant pas été mise en œuvre au 31 décembre 2008, aucune participation n’a été versée à ce jour.

Par conséquent, le bilan consolidé de la commune témoigne d’un effort net de 0,24 M € TTC.

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

- APPROUVER le CRAC 2008 de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac.
- DECIDER de verser à BMA une participation à l’opération au titre de l’année 2009 pour un montant de 300 000 € à imputer en dépenses au chapitre 204 [compte 20417](#) CRB D710 du programme HB 14.

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 -Présidente,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
9 DÉCEMBRE 2009

Publié le 9 Décembre 2009

Mme. CHRISTINE BOST