

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 18 décembre 2009  
(convocation du 11 décembre 2009)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Huit Décembre 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, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, 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. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, 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, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIPLE 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, 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. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, 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. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel jusqu'à 11 h 50 et à partir de 13 h 15  
M. FLORIAN Nicolas à M. POIGNONEC Michel  
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU J-C à cpter de 11 h 20  
M. SAINTE MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à cpter de 11 h 00  
M. SEUROT Bernard à M. GAÜZERE Jean-Marc  
Mme. LACUEY Conchita à M. DAVID Alain  
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine  
M. BOUSQUET Ludovic à Mme. LAURENT Wanda  
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. GAUTE Jean-Michel  
M. CAZENAVE Charles à M. DUPOUY Alain

Mme. COLLET Brigitte à Mme. DESSERTINE Laurence  
M. COUTURIER J- L à M. EGRON J-F à cpter de 11 h 30  
M. DAVID Yohan à Mme SAINT-ORICE Nicole  
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à cpter de 11 h 00  
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max  
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal à cpter de 12 h 00  
M. LOTHAIRE Pierre à Mme. BREZILLON Anne  
M. MERCIER Michel à M. DUBOS Gérard à cpter de 11 h 00  
M. PALAU Jean-Charles à Mme. PARCELIER Muriel  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane à cpter de 12 h 15  
M. RAYNAUD Jacques à M. RESPAUD Jacques à cpter de 12 h 00  
M. REIFFERS Josy à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre

### **EXCUSE :**

M. MOULINIER Maxime

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**FLOIRAC - ZAC DES QUAIS -**  
**□ CRAC 2008 - Approbation**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La présente délibération présente :

- **(I)** le bilan de la ZAC, dont fait partie le bilan « aménageur », objet du CRAC 2008.
- **(II)** le bilan consolidé pour la Communauté urbaine.

## **I LE BILAN DE LA ZAC des « Quais de Floirac »**

Le dossier initial de réalisation de la ZAC a été adopté en 1993, modifié une première fois en 2001, puis une seconde fois en novembre 2006 (délibération n° 2006/0838). Ces deux dossiers de réalisation modificatifs ont permis d'adapter le projet urbain aux politiques communautaires en vigueur, en mettant l'accent sur la production de logements et sur la création d'espaces publics respectueux des principes du développement durable.

En novembre 2006 a été mis en place le budget annexe de la ZAC des Quais de Floirac, destiné à retracer l'ensemble des dépenses et des recettes de l'opération.

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

#### **• Du point de vue de la CUB en tant qu'aménageur**

Par délibération du 18.07.2008, la CUB a retenu le site de la ZAC des Quais de Floirac pour la construction de la grande salle de spectacles et de son programme commercial d'accompagnement.

L'équipe de maîtrise d'œuvre CETAB/Agence BOURIETTE & VACONSIN a été désignée pour l'aménagement des espaces publics de la seconde phase (voirie, assainissement, éclairage public, mobilier urbain) par délibération n° 2008/0215 du 25 avril 2008.

DOMOFRANCE a livré en décembre 2008 le programme de l'îlot Q : 135 PLS et 34 logements en accession sociale.

Une consultation d'opérateurs économiques a été organisée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 novembre 2008 pour la commercialisation des îlots K et L. Deux offres ont été reçues.

Les dépenses sur 2008 s'établissent à **3,416 M€HT** (3,562 M€TTC). Elles ont concerné :

- Les acquisitions foncières restant à réaliser et frais associés (notaire – indemnisation – travaux liés) pour un total de **0,931 M€HT** (0,932 M€TTC);
- Les travaux d'aménagement pour **2,334 M€HT** (2,792 M€TTC) comprenant notamment :
  - o La poursuite des travaux de voirie de la 1<sup>ère</sup> phase et de collecteur eaux usées / eaux pluviales ainsi que les raccordements électriques et eau potable des îlots ;
  - o Le démarrage des aménagements des espaces verts paysagers (plantations et arrosage automatique – adduction en eau potable – traitement des sols et petit génie civil) dont les marchés avaient été notifiés fin 2007.
- Les frais de maîtrise d'œuvre et de coordonnateur SPS correspondants pour **0,108 M€HT** (0,130 M€TTC) ;
- Des frais annexes à l'opération relatifs notamment à l'installation sur site de gens du voyage, aux analyses spécifiques des eaux et des sols pour **0,05 M€ HT** (0,05 M€TTC).

Ont été perçus **1,255 M€ HT** (1,324 M€TTC) de recettes correspondant à la cession à Domofrance de l'îlot Q ainsi que **0,04 M€ HT** de participation des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur.

Aucune commercialisation n'a été réalisée en 2008.

## • **L'actualisation du programme de construction**

Le programme global de construction passe de 152 996 m<sup>2</sup> à 171 595 m<sup>2</sup>. Cette augmentation de SHON résulte de la valorisation en m<sup>2</sup> de SHON des îlots K et L destinés à l'accueil d'activités économiques, suite aux études de faisabilité produites par l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC Dominique PETERMULLER.

### **1.2. L'actualisation du bilan aménageur**

Le CRAC 2008 arrêté au 31/12/2008 s'établit à **44,417 M€ HT (soit 49,554 M€ TTC)** en progression de **0,66 M€ HT** (soit + 0,33 M€TTC compte tenu du poste TVA encaissée/reversée) par rapport au CRAC 2007 (+ 1,31%).

Cette progression s'explique – en valeur hors taxe - par la prise en compte d'un coût prévisionnel concernant les travaux de finitions provisoires (+ 0,350 M€HT), de reprise de travaux sur une canalisation Ø400 (contentieux en cours d'examen + 0,160 M€HT) et enfin, par l'intégration de frais de gestion du site et la réalisation de diagnostics complémentaires des sols et de l'eau (+ 0,15 M€ HT).

La nouvelle estimation de la SHON commercialisable sur les îlots K et L ainsi que la prise en compte des prix de cessions actualisés (PLUS et PLAI à 130,98 €HT/m<sup>2</sup> SHON et PLS et accession sociale à 188,60 €HT / m<sup>2</sup> SHON), tout en restant prudents pour intégrer le retournement du marché immobilier conduit à augmenter les recettes prévisionnelles qui passent ainsi de **31,17 M€HT** (soit 36,64 M€TTC) au CRAC 2007 à **31,83 M€ HT** (soit 36,97 M€TTC) au CRAC 2008 (+ 0,66 M€ HT).

Ainsi, cette actualisation du bilan prévisionnel maintient constante la participation versée au budget annexe de la ZAC par le budget principal à **10,039 M€**. Sur cette somme :

- 5 672 538€ correspondent à l'effort que réalise notre Etablissement en faveur du logement aidé, soit (sur la base théorique d'un plafond de 12 000€/logement) :
  - pour les 128 logements PLUS prévus et,
  - pour les 347 logements PLS et Accession Aidée.
- la compensation au titre de la revalorisation foncière au moment de l'acquisition des réserves foncières CUB, par le budget annexe à la valeur vénale soit 4 367 000€.

### **1.3. Du bilan aménageur au bilan de la ZAC**

Pour répondre aux besoins des familles s'installant dans les logements de la ZAC, il a été prévu la construction d'un groupe scolaire composé de 6 classes maternelles et 10 classes élémentaires. Implanté sur l'îlot S et réalisé sous maîtrise d'ouvrage des services communautaires, le coût prévisionnel de construction de ce groupe est maintenu de 6,4 M€ HT (soit 7,654 M €TTC).

En 2008, a été notifié le marché relatif à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre d'une démarche HQE (titulaire ICABE) ainsi que le marché du programmiste (P Guillot).

## **II LES BILANS CONSOLIDES DE L'OPERATION**

### **Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB**

L'investissement brut de la CUB s'établit à **25 926 938 M € TTC**. Il comprend :

- La participation du budget principal au budget annexe dédié à la ZAC pour un montant de 10,039 M € ;
- La prise en charge de la construction d'un groupe scolaire de 16 classes pour un coût estimé à 6,400 M € HT (soit 7,650 M € TTC) ;
- Les réserves foncières opérées par la CUB (5,841 M€ TTC) ;
- Le coût de l'assainissement primaire pour un montant de 2,00 M€ HT soit 2,392 M€ TTC.

Déduction faite de la cession des réserves foncières CUB du budget principal au budget annexe (10,208 M€) et d'une participation du bilan aménageur aux travaux d'assainissement primaire (0,4 M€ TTC) l'investissement net de la CUB s'élève à 15,318 M €TTC.

Aussi, au regard de l'ensemble des éléments qui précèdent, il vous est demandé Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

### **APPROUVER :**

Le Compte Rendu d'Activité Comptable 2008 de la ZAC « des Quais de Floirac ».

### **DECIDER :**

La mise en place des crédits complémentaires sur les exercices 2010 et suivants pour permettre la poursuite de la réalisation de l'aménagement de la ZAC

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Le groupe des élus Verts et M. ASSERAY s'abstiennent

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 18 décembre 2009,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
8 JANVIER 2010

PUBLIÉ LE : 8 JANVIER 2010

Mme. CHRISTINE BOST