

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 26 mars 2010
(convocation du 15 mars 2010)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Mars Deux Mil Dix 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, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, 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. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, 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, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, 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, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12h50
M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François à partir de 10h30
M. BENOIT Jean-Jacques à M. SAINTE-MARIE Michel
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 10h45
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. GAÜZERE à partir de 11h30
M. FLORIAN Nicolas à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard
M. GELLE Thierry à M. GARNIER Jean-Paul
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à partir de 12h
M. LAMAISSON Serge à Mme BALLOT Chantal à partir de 10h15
M. PIERRE Maurice à Mme. CARTRON Françoise
M. SEUROT Bernard à M. LABARDIN Michel
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
M. TOUZEAU Jean à Mme. FAORO Michèle
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. SIBE Maxime
M. CAZENAVE Charles à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Yohan à M. QUERON Robert

Mme DELATTRE Nathalie à Mme COLLET Brigitte à partir de 12h46
M. DELAUX Stéphan à M. JOUBERT Jacques à partir de 11h55
Mme DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard à partir de 10h45
Mme DESSERTINE Laurence à Mme LIRE Marie-Françoise à partir de 12h15
M. DUCASSOU Dominique à Mme. CHAVIGNER Michèle
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. ANZIANI Alain
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément à partir de 10h50
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. LOTHAIER Pierre à M. BRUGERE Nicolas
M. MANGON Jacques à M. BOUSQUET Ludovic à partir de 10h25
M. MILLET Thierry à M. QUANCARD Denis à partir de 12h15
M. MOGA Alain à Mme PARCELIER Muriel à partir de 12h15
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël
M. RESPAUD Jacques à M. PEREZ Jean-Michel à partir de 10h10
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à partir de 10h25
M. ROUYEYRE Matthieu à Mme. DIEZ Martine
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne à partir de 11h30

LA SEANCE EST OUVERTE

**MERIGNAC- ZAC D'Activités industrielles et diverses du Phare Extension
concédée à la S.E.M Gironde Développement- Présentation du dossier de
clôture et achèvement de la ZAC- Décisions - Autorisation**

Monsieur BRON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération N° 74/273, en date du 14 juin 1974 , le Conseil de Communauté a décidé la création de la ZAC d'activités industrielles et diverses du Phare Extension, d'une superficie de 364 506 m² et en a concédé la réalisation à la Société d'Equipement de la Gironde (S.E.G), devenue depuis la S.E.M Gironde Développement, par traité de concession en date du 20 novembre 1980.

Cette opération d'aménagement à vocation économique était située à sa création sur des terrains communautaires en bordure de la Rocade Ouest sur la commune de Mérignac.

Le traité de concession de la ZAC arrivait initialement à échéance le 20 novembre 1988. Constatant que, l'aménagement de la zone et sa commercialisation, n'étaient pas achevés, le Conseil de Communauté l'a prorogé par 3 avenants afin de permettre à la S.E.M Gironde Développement de terminer sa mission.

En accord avec Monsieur le Maire de Mérignac, et en application des dispositions de l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme relatives à la procédure de suppression des ZAC (issue de la Loi SRU du 13 décembre 2000), il convient de constater, aujourd'hui, que l'opération est entièrement réalisée et que la mission confiée à cette société a été menée à son terme.

ACHEVEMENT DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

Le programme des équipements publics a été achevé et les ouvrages ont été remis aux différents gestionnaires. Les services communautaires se sont assurés que les équipements publics de voiries et leurs réseaux initialement prévus, ont bien été réalisés et réceptionnés.

- Eclairage public

Le réseau d'éclairage public réalisé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté du Phare Extension a été remis à la ville de MERIGNAC, qui en assure la maintenance. La Mairie de Mérignac nous a adressé une attestation de prise en charge en date du 16 décembre 2009.

- Assainissement

L'arrêté d'incorporation au domaine public communautaire, des ouvrages d'assainissement réalisés dans le cadre de la ZAC du Pare Extension, a été signé par le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux le 21 septembre 1992

- Voirie

Le transfert du réseau de voirie a été finalisé par un acte administratif signé par la S.E.M GIRONDE DEVELOPPEMENT et la Communauté Urbaine de Bordeaux le 3 juin 2002.

COMMERCIALISATION DES TERRAINS :

L'objectif de la ZAC était d'aménager et d'équiper des terrains en vue de la création d'une zone d'activités à vocation économique. L'ensemble du secteur a été commercialisé à l'exception des parcelles AM 391-401-506-534-309-246-305-311, pour une contenance totale de 3 525 m². Ces parcelles, qui correspondent à des délaissés de voiries, sont toujours propriétés de la S.E.M Gironde Développement et doivent être rétrocédées à la Communauté Urbaine.

La commercialisation de la zone a permis un découpage de 90 lots où 237 entreprises sont implantées.

BILAN ECONOMIQUE :

L'évaluation du retour TPU sur l'ensemble de la ZAC, pour l'année 2008, est estimée à 3 830 057 €.

Il ressort de l'analyse du tissu économique de cette opération d'aménagement que les activités se répartissent principalement sur trois secteurs qui sont, l'artisanat, le commerce et les activités tertiaires :

- les entreprises artisanales représentent plus du tiers des entreprises implantées sur la zone, soit 81 sociétés spécialisées principalement dans le domaine du BTP premier et second oeuvre. Ce sont principalement des P.M.E comme la société Générale de Menuiserie, (menuiserie et huisserie pour particulier).

- 75 entreprises, soit près d'un tiers, ont une activité commerciale, principalement en commerce de gros ou de détail, comme Maintenance Système Applications, spécialisée dans le commerce de gros d'ordinateurs, de marchandises ou de biens d'équipements informatiques.

- 75 entreprises, développent une activité tertiaire, principalement dans le domaine du conseil en entreprise comme la société ACTEON. On note également l'implantation d'un

complexe d'hôtels touristiques ainsi que de plusieurs cabinets d'ingénierie comme le cabinet Ogeba Ingénierie.

Le solde, soit 6 entreprises, se répartissent en sociétés de transport et logistique et une entreprise du secteur agricole.

Le nombre d'emplois existant sur cette zone d'activités est estimé à 1 000 salariés.

BILAN FINANCIER :

Le bilan définitif de cette opération d'aménagement s'équilibre en dépenses et en recettes à 6 617 740,16 € TTC.

Un pré bilan établi à la date du 31/12/1994 avait fait apparaître un excédent de 364 502,81€ qui a été reversé à notre Etablissement Public. Aujourd'hui, l'excédent total constaté en fin d'opération s'élève à 362 003,89€, entraînant un remboursement de la Communauté Urbaine de la différence, à savoir 2 498,92€.

L'opération a été principalement financée par la vente des terrains.

Mérignac- ZAC du Phare Extension- Bilan Financier au 10/09/2009					
DEPENSES TTC EN EUROS			RECETTES TTC EN EUROS		
	1994	2009		1994	2009
Acquisitions Frais	1 466 286,17	1 506 732,90	Participations et divers	30 606,09	30 606,09
Etudes non rémunérables	41 871,71	41 871,71	Cessions de terrains	5 956 450,71	5 983 969,13
Etudes rémunérables	20 691,76	23 751,08	Produits financiers	116 051,44	117 070,86
Travaux	3 028 360,64	3 028 360,64	Autres produits		22,80
Frais financiers Emprunts	577 185,61	577 185,61	TVA sur dépenses	485 412,72	486 071,28
Frais financiers rémunérables	146 725,45	149 844,97			
Frais publicité Bornage et divers	29 564,55	30 484,92			
Rémunération concessionnaire	208 015,19	209 907,47			

TVA Régulée	683 087,26	687 596,97			
Résultat		- 362 003,89			+ 29 219,20
Total	6 201 788,35	6 617 740,16	Total	6 588 520,96	6 617 740,16

A noter que les frais financiers ont connu une hausse de 3 119,52 € entre le dernier bilan approuvé du 31 décembre 1994 et le bilan arrêté au 10 septembre 2009. Les dépenses supplémentaires, soit 53 947,92 €, ont été réalisées sur quatorze ans.

SUPPRESSION DE LA ZAC DU PHARE EXTENSION :

Le programme d'équipements de la ZAC étant réalisé en totalité, il est proposé de la supprimer conformément à l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme.

La décision de supprimer cette ZAC aura pour conséquence le rétablissement de la Taxe Locale d'Equipeement et de la Participation pour Raccordement à l'Egout sur l'ensemble du secteur.

Du fait de la Loi SRU du 13 décembre 2000, le Plan d'Aménagement de Zone et le Règlement d'Aménagement de Zone de la ZAC sont maintenus, mais soumis depuis cette date au régime juridique du Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, nous vous proposons, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir adopter la délibération suivante :

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R 311-12 et R 311-15,

Entendu le rapport de présentation,

Considérant la réalisation totale du programme des équipements de la ZAC,

DECIDE :

Article 1 :

- de rembourser à la S.E.M. Gironde Développement, le trop perçu d'un montant de 2 498,92 euros,
- de procéder, conformément à l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme à la suppression de la ZAC du Phare Extension à MERIGNAC, ce qui aura pour effet de rétablir la Taxe Locale d'Equipeement (T.L.E) et la Participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E) sur le périmètre correspondant.
- de soumettre la présente décision aux mesures de publicité et d'information prévues à l'article R311-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

- Monsieur le Président à accomplir toutes les formalités se rapportant à cette procédure de suppression.

Article 3 :

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 67, article 6718, fonction 900, CRB D100 du budget 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 26 mars 2010,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
2 AVRIL 2010

PUBLIÉ LE : 2 AVRIL 2010

M. JEAN-CHARLES BRON