

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 16 avril 2010  
(convocation du 6 avril 2010)**

Aujourd'hui Vendredi Seize Avril 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. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, 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. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, 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, 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, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, 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. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, 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. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François  
M. FLORIAN Nicolas à M. DUPRAT Christophe  
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard à cpter de 10 h 00  
M. PIERRE Maurice à M. HERITIE Michel jusqu'à 10 h 20  
M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel  
M. TURON Jean-Pierre à M. TOUZEAU Jean  
M. AMBRY Alain à M. PEREZ Jean-Michel jusqu'à 09 h 55  
M. ANZIANI Alain à M. CHARRIER Alain  
M. BAUDRY Claude à Mme EWANS Marie-Christine

Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 11 h 00  
Mlle COUTANCEAU Emilie à Mme BOST Christine  
Mme DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard jusqu'à 09 h 55  
M. DUCASSOU Dominique à Mme TOUTON Elisabeth  
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. JOUBERT Jacques  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime à cpter de 10 h 00  
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck  
M. RAYNAUD Jacques à M. RESPAUD Jacques  
M. REIFFERS Josy à Mme COLLET Brigitte  
M. ROUYEYRE Matthieu à Mme DIEZ Martine

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**FLOIRAC - ZAC DES QUAIS - CRAC 2009 - 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 2009 ;
- (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 (délibération n°2001/0567), puis une seconde fois en novembre 2006 (délibération n°2006/0838). Ces deux dossiers 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.

A l'occasion de l'approbation du dernier dossier modificatif 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 2009 pour la ZAC.**

#### Avancement des travaux.

Les travaux d'aménagement de la 1<sup>ère</sup> phase de la ZAC ont été poursuivis en 2009. La première tranche des travaux d'espaces verts (partie aval de la noue, plantations d'alignement des voies ouvertes à la circulation) a été livrée au printemps 2009.

Hors calcul de TVA (-0,410 M€), les dépenses résultant de l'activité 2009 s'établissent à **2,656 M€HT** (3,065 M€TTC) et ont concerné :

- Les travaux d'aménagement pour **1,898 M€HT** (2,270 M€TTC) comprenant notamment :
  - l'achèvement 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 ;
  - La poursuite 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 ;
  - l'aménagement provisoire des trottoirs autour des îlots livrés ;

- l'indemnisation des promoteurs en raison de sujétions révélées dans le sous sol des îlots. En effet, lors de la mise en chantier des îlots de Domofrance (îlot Q) et d'Icade (îlot D), sont apparues des pollutions résiduelles et un encombrement du sous-sol lié aux anciennes fondations de l'usine des Ciments Français. La Communauté Urbaine a donc décidé d'indemniser ces deux opérateurs du surcoût d'un montant respectif de 123 206 € pour Domofrance (délibération 2009/0438 du 10 juillet 2009) et de 59 346 € pour Icade (délibération 2009/0693 du 6 novembre 2009).
- La valorisation des échanges fonciers réalisés au moyen de soultes ainsi que les divers frais associés (notaire – indemnisation – travaux liés) pour un total de **0,575 M€HT**;
- Les études (maîtrise d'œuvre des travaux d'espaces verts et missions de l'architecte coordonnateur) pour un montant de **0,126 M€HT** (0,150 M€HT) ;
- Les frais accessoires (gardiennage du site – nettoyage des terrains – analyses et frais divers) pour un montant de **0,06 M€HT**;

Côté recettes, ont été valorisés les différents échanges fonciers réalisés via des soultes pour un total en 2009 de **0,368 M€ HT**;

#### D'un point de vue contractuel :

- Par délibération du 29 mai 2009, le Conseil a autorisé le Président à signer l'avenant n°2 au marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces verts et la mise en place du réseau d'eau potable. Cet avenant a fixé le coût des travaux à 3,3 M €HT, montant sans incidence sur la rémunération du maître d'œuvre.
- En novembre 2007, le lancement de deux appels d'offre relatifs à la 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement a été autorisé concernant :
  - les travaux de viabilisation restant à réaliser sur la ZAC pour un montant estimé de 8,2 M € HT ;
  - les travaux de finitions des trottoirs mis en œuvre au fur et à mesure des livraisons d'îlots pour un montant estimé de 2,5 M€ HT.

L'estimation des travaux phase 2 (10,7 Millions € HT aux conditions économiques de novembre 2008) représente une économie de près de 2,51% par rapport au chiffrage antérieur. Inférieure à 3%, cette économie ne s'est toutefois pas traduite par une augmentation du forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre, lequel a été entériné par avenant 01 au contrat.

#### Commercialisation des îlots cessibles

Les îlots D (Icade Promotion) et E (Bouygues Immobilier) ont été livrés en 2009 et inaugurés les 18 et 29 juin 2009.

La mise au point des permis de construire des premiers îlots de la deuxième phase a été engagée.

- L'îlot T, propriété de Bouygues Immobilier, permettra la construction de 87 logements en accession libre et de 560 m<sup>2</sup> d'activités en rez de chaussée ;
- L'îlot N1, est dévolu à Mésolia. Il permettra la construction de 71 logements en accession aidée, et de 106 logements en PLUS dont 29 en VEFA pour Aquitanis (relogement du quartier Libération).

A la suite de la consultation d'opérateurs économiques pour l'attribution des îlots K et L, les deux offres remises ont été ouvertes en novembre 2009. Les candidats ont été auditionnés lors d'un Comité de suivi présidé par Madame la Députée Maire le 14 décembre. Madame la Députée Maire et la CUB ont retenu la proposition d'Icade tertiaire.

- Le projet Arena.

Par délibération en date du 16 janvier 2009, le Conseil de Communauté a autorisé la SAS Montecristo à déposer ses demandes de permis de construire et d'autorisation d'aménagement commercial. Le permis de construire a ainsi été déposé le 17 avril 2009 et délivré, après un avis favorable du commissaire enquêteur, le 28 décembre 2009.

Enfin, par délibération en date du 2 octobre 2009, le conseil de Communauté Urbaine a levé l'option du projet de cession des îlots M1-2 et J pour le projet Aréna et son programme commercial d'accompagnement. Le montant de la cession est arrêté à 8 M €HT, montant qui sera pris en compte dans le dossier modificatif de ZAC à venir.

o **Evolution du programme de construction**

Le programme global de construction est inchangé par rapport au CRAC 2008.

Néanmoins, en raison de l'émergence de grands projets comme Euratlantique et Arena qui impactent directement la ZAC, la CUB et l'Architecte Coordonnateur de la ZAC (D. Petermüller) ont proposé une adaptation du projet urbain allant dans le sens d'une plus grande densité et d'une plus grande diversité de formes urbaines dans le respect des objectifs initiaux. Cette adaptation a été validée lors de l'adoption de la troisième modification du PLU le 29 mai 2009. Les conséquences de cette modification seront également intégrées dans le prochain dossier modificatif de la ZAC.

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

Le CRAC 2009 arrêté au 31/12/2009 s'établit à **44,8 M€ HT** (soit 49,9 M€ TTC), en progression de **0,367 M€ HT** par rapport au CRAC 2008 (+0,08%). Cette augmentation est expliquée par la prise en compte des échanges fonciers entre la CUB et des propriétaires fonciers privés, réalisés au moyen de soultes (échanges de terrains pour des valeurs équivalentes qui ne se sont donc pas traduits par des mouvements de fonds).

Equilibrée par des recettes de même montant, cette progression est sans impact sur la participation versée par le budget principal au budget annexe, qui reste donc inchangée à **10,039M€**.

**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 à 6,4 M€ HT (soit 7,654 M€TTC).

Outre les prestations d'une assistance en matière HQE (titulaire ICABE) et d'un programmiste (P Guillot), un concours d'architectes a été lancé en mars 2009 pour désignation d'un lauréat sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

## II. LE BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION POUR LA CUB

L'investissement brut de la CUB s'établit à **25,926 M € TTC** et comprend :

- la participation du budget principal au budget annexe dédié à la ZAC (soit 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 7,654 M€ TTC) ;
- les réserves foncières opérées par la CUB (soit 5,841M€ TTC) ;
- le coût de l'assainissement primaire (soit 2,392 M€TTC).

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :**

### **Le Conseil de Communauté,**

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme,
- Vu la délibération n°1991/501 du 19 juillet 1991 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et décidé la création de la ZAC des quais de Floirac ;
- Vu la délibération n°1993/203 du 29 mars 1993 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Quais de Floirac ;
- Vu la délibération n°2001/0567 du 18 juin 2001 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé un premier dossier modificatif de création – réalisation ;
- Vu la délibération n° 2006/0837 du 24 novembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé un deuxième dossier modificatif de création - réalisation de la ZAC des Quais de Floirac ;
- Vu la délibération n°2006/0838 du 24 novembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a décidé la création d'un budget annexe propre à l'opération ;
- Vu la délibération n° 2009/0856 du 18 décembre 2009 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dernier des Comptes Rendu d'Activité Comptable arrêté au 31 décembre 2008 ;

**ENTENDU le rapport de présentation,**

**CONSIDERANT :**

La décision prise par le Conseil communautaire dans sa délibération n°2006/0838 du 24 novembre 2006 de présenter chaque année au Conseil un CRAC pour cette ZAC communautaire conduite en régie directe ;

**DECIDE :**

**ARTICLE 1 :**

- d'approuver le CRAC 2009 de la ZAC des Quais à Floirac.

**ARTICLE 2 :**

- de préciser au budget annexe les crédits de dépenses et de recettes correspondant aux besoins de la ZAC ;

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

Le groupe des élus Verts-Europe Ecologie s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 16 avril 2010,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
26 AVRIL 2010

PUBLIÉ LE : 26 AVRIL 2010

Mme. CHRISTINE BOST