

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 24 septembre 2010
(convocation du 13 septembre 2010)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Quatre Septembre 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, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FLORIAN Nicolas, 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. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, 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, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, 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. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, 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. LOTHAIER 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, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. ROUVEYRE Matthieu, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. TOUZEAU Jean à cpter de 11 h 45
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
Mme CARTRON Françoise à M. MAURRAS Franck jusqu'à 10 h 00
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
Mme FAYET Véronique à M. MANGON Jacques
M. LABISTE Bernard à M. FREYGEFOND Ludovic
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT à cpter de 11 h 45
M. PIERRE Maurice à M. HERITIE Michel
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. SAINTE-MARIE Michel à M. CHARRIER Alain jusqu'à 10 h 00
M. SEUROT Bernard à M. BOBET Patrick
M. TURON Jean-Pierre à M. SOUBABERE Pierre à cpter de 11 h 45
Mme LACUEY Conchita à M. FREYGEFOND Ludovic à cpter de 11 h 45
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme FAORO Michèle à cpter de 11 h 30

M. EGRON Jean-François à Mme FOURCADE Michèle à cpter de 11 h 45
M. GARNIER Jean-Paul à M. DUART Patrick à cpter de 10 h 15
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISON Serge
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 15
M. GUYOMARC'H Jean-Paul à M. JOUBERT Jacques à cpter de 11 h 20
M. QUANCARD Denis à M. JUNCA Bernard
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à M. DUCASSOU Dominique
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine
M. ROBERT Fabien à M. BOUSQUET Ludovic
Mme SAINT-ORICE Nicole à Mme. DESSERTINE Laurence
M. SENE Malick à M. LAGOFUN Gérard à cpter de 12 h 08
Mme WALRYCK Anne à Mme. TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

CENON - ZAC PONT ROUGE
 CRAC 2009
 APPROBATION - DECISION

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 09, transmis par Aquitanis.
- II – Les bilans consolidés pour la CUB et la Commune.

I – Le bilan de la ZAC du Pont Rouge

Par délibération n°2006/0926 en date du 22 Décembre 2006, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de Création - Réalisation de la ZAC Cenon Pont Rouge.

Par délibération n° 2007/846 en date du 23 Novembre 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de cette zone à AQUITANIS par le biais d'une Concession d'Aménagement.

Le traité de concession a été signé le 11 Mars 2008.

La concession a été conclue pour une durée de 8 ans à partir de sa notification au concessionnaire.

La ZAC couvre une superficie de 11 hectares environ. Elle a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, notamment en front urbain avenue Jean Jaurès, de l'activité commerciale et de services, en accompagnement du tramway et du pôle multimodal, ainsi que la création de voies nouvelles de desserte sur le secteur A (voies 1A, 1B, 1C, 1D) et d'un espace piétonnier sur le secteur B.

Le programme de logements initial prévoit la réalisation d'environ 60 558 m² SHON déclinés en :

- 46 367 m² SHON dédiés au logement avec 21 % de logement locatif social PLUS/PLAI, 12% de logement locatif intermédiaire PLS et 67 % de logement en accession libre,
- 3 309 m² SHON de commerces et services et 10 912 m² SHON d'activités tertiaires.

1.1 L'activité 2009 pour la ZAC

► Du point de vue de l'aménageur

L'activité 2009 s'est traduite par :

- un total de dépenses de 2,50 M€ TTC (soit 12% du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent essentiellement sur :

- des frais d'acquisition et de libération des sols (2,33 M€ TTC),
- des honoraires aménageur (0,12 M€ TTC),
- des frais divers (0,04 M€ TTC).

Des acquisitions foncières ont été menées par l'aménageur sur le secteur A pour les propriétés Alves de Oliveira et Solanilla.

- un total de recettes de 2,56 M€ TTC.

Les recettes consistent :

- en la vente de l'îlot B1 à Aquitanis Promoteur (0,66 M€ TTC),
- au versement de la Participation par la Communauté Urbaine de Bordeaux au titre de l'année 2009 (1,90 M€).

► Evolution du programme de construction

Le nombre de logements, estimé à 570 dans le dossier de création-réalisation, a été ajusté à 598 suite d'une part à une reprise de la faisabilité du secteur A nécessitée par les contraintes de pollution d'une partie du site, et d'autre part en lien avec les commercialisations d'îlots engagées sur le secteur B. Cette évolution a été validée en comité de suivi du 5 novembre 2009.

Le programme global de construction recalé à fin 2009 comprend une SHON globale de 58 052 m² (contre 60 588 m² dans le dossier initial) dont 42 819 m² en logements (contre 46 367 m² initialement), 4 060 m² SHON de commerces et services (3 309 m² initialement) et 11 173 m² SHON d'activités tertiaires (10 912 m² initialement).

La programmation de logements demeure en cohérence avec les orientations du PLH communautaire, respectant la ventilation entre logements PLUS-PLAI (19%), logements PLS (12%), logements en accession libre (69%).

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan au 31 décembre 2009 est arrêté à 20,62 M€ TTC (hors groupe scolaire), soit une augmentation de 2,15 M€ TTC (+11,7 %) par rapport au CRAC 2008.

En dépenses, l'augmentation est liée en premier lieu à une hausse des coûts fonciers de +9,8% (+ 1,24 M€ TTC).

En effet, le marché immobilier a fortement évolué (plus 40%) par rapport aux estimations initiales du dossier de création/réalisation de 2006.

De plus, la présence de pollution sur le secteur A conduit, sur la base des prescriptions du bureau d'étude de sol, à provisionner un montant permettant à terme de dépolluer une partie du secteur.

Par ailleurs, les frais d'aménagement augmentent de +20% (+ 0,50 M€ TTC) par rapport au CRAC 2008. Cela est dû au recalage du poste « travaux et aléas » suite à l'avancement des études de maîtrise d'œuvre et aux adaptations de prestations sur certains espaces publics.

Les honoraires de l'aménageur ont évolué de +12% (+ 0,19 M€ TTC) en raison de l'augmentation du poste « acquisitions ».

Enfin, compte tenu de l'adoption d'un phasage d'opération en cohérence avec les contraintes et opportunités actuelles (lancement des travaux d'aménagement sur le secteur A avant la commercialisation des charges foncières), les frais financiers (correspondant au poste « frais divers ») évoluent de +8,2%, soit + 0,03 M€.

En recettes, les principales évolutions concernent l'actualisation des prix de cession au m² SHON pour les logements PLUS et PLS ainsi que l'augmentation du prix prévisionnel au m² SHON des programmes de logements en accession libre/investisseur.

En effet, afin d'améliorer les équilibres financiers de l'opération et au regard des prix pratiqués sur le marché immobilier, l'aménageur a fixé, en accord avec la CUB, le prix de cession de ces programmes à 335 € HT par m² SHON.

En outre, les prix de cession des programmes de commerces et tertiaires ont été réévalués à 150 € HT par m² SHON, contre 130 € HT pour les commerces et 170 € HT pour les bureaux au CRAC 2008.

La participation communautaire au bilan aménageur reste inchangée par rapport au précédent CRAC, soit 4,07 M€.

Le bilan de la ZAC consolide les dépenses et recettes du bilan aménageur (CRAC) avec la contribution de notre établissement à l'extension du groupe scolaire répondant aux stricts besoins de la ZAC.

La délibération du dossier de création-réalisation fait état d'une participation communautaire pour cet équipement scolaire de 1,20 M€, qui demeure inchangée dans le présent CRAC.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2009 à 21,82 M€ TTC soit :

- 20,62 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M€ TTC de participation au titre du groupe scolaire.

II – le bilan consolidé de l'opération

2.1 le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le programme des équipements publics d'intérêt général (EPIG) concourant à l'opération porte sur un ensemble de voiries réalisées directement sous la maîtrise d'ouvrage des services communautaires. L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général est estimé à 0,89 M€ TTC (valeur 31 décembre 2006).

Les études de maîtrise d'œuvre n'étant lancées qu'en 2010, aucune dépense n'a donc été engagée.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 9,46 M€ TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (3,27 M€ TTC), l'effort net de la CUB s'établit à 6,20 M€ TTC.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune.

En dépenses, la ville de Cenon prend en charge l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces verts des équipements publics d'intérêt général ainsi que la maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire. Au total l'effort financier de la commune de Cenon s'élève à 2,63 M€ TTC, pouvant être ramenés à 1,72 M€ TTC déduction faite des recettes de cessions foncières de la commune à l'aménageur.

En recettes, la commune perçoit la participation financière de la communauté Urbaine au titre du groupe scolaire d'un montant de 1,20 M€ et un fonds de concours au titre de l'éclairage public à hauteur 0,03 M€.

Par conséquent, l'effort net de la commune s'établit à 0,49 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° 2006/0926 du 22 décembre 2006 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création / réalisation de la Z. A. C. Mairie – Pont Rouge à Cenon ;

- Vu la délibération n° 2007/0846 du 23 novembre 2007 par laquelle le conseil de communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à l' « O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu le traité de concession signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l' « O. P. H. Aquitanis » le 11 mars 2008 ;
- Vu la délibération n° 2009/0692 du 06 novembre 2009 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2008 de la Z. A. C. ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

L'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre annuellement à la Communauté Urbaine de Bordeaux un compte rendu financier et opérationnel soumis à l'approbation du conseil de communauté.

DECIDE :

ARTICLE 1 :

- le C. R. A. C. 2009 de la Z. A. C. Mairie Pont Rouge à Cenon est approuvé.

ARTICLE 2 :

- une participation à l'opération sera versée au titre de l'année 2010 pour un montant de 130 000 € HT.

ARTICLE 3 :

- la dépense en résultant sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget principal de l'exercice en cours : chapitre 204 - compte 20417 - CRB D710 - fonction 8241 - programme HB 23.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 24 septembre 2010,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 6 OCTOBRE 2010</p> <p>PUBLIÉ LE : 6 OCTOBRE 2010</p>

Mme. CHRISTINE BOST