

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

AMBARES ET LAGRAVE - ZAC CENTRE VILLE
 CRAC 2009
 APPROBATION

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

Par délibération n°2005-0790 du 14 octobre 2005, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC « Centre Bourg » à Ambarès et Lagrave. Il en a ensuite adopté le dossier de réalisation par délibération n°2006-0923 du 22 décembre 2006. Par délibération n°2007-0843 en date du 23 novembre 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de cette zone à Aquitanis par le biais d'un traité de Concession d'Aménagement, pour une durée de 8 ans à compter de la notification du traité effectuée le 26 février 2008.

Cette opération est une ZAC multi sites de 24,3 ha dont les objectifs d'aménagement consistent à :

- proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en terme de produits que sur la forme urbaine,
- tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,
- renforcer le pôle d'équipements et de services,
- aménager l'entrée de ville,
- rendre possible l'aménagement du futur Parc du Gua.

Le programme initial prévoit la réalisation de 38 161 m² SHON répartis en 36 012 m² SHON de logements (94 % de l'opération ; 386 logements) et 2 149 m² SHON d'activités tertiaires (6 %).

Parmi la SHON totale, 32 560 m² sont issus de la revente du foncier par l'aménageur (soit 85 %) et 5 601 m² (15 %) correspondent à des programmes non maîtrisés par Aquitanis, avec participation financière des constructeurs.

Le programme des équipements publics prévoit la requalification de voies et de places existantes et la création de voies nouvelles afin d'offrir une meilleure fluidité des déplacements et de favoriser les modes doux.

Une partie de ces équipements répond aux stricts besoins de la ZAC ; l'autre partie relève de l'intérêt général.

Enfin, la réalisation du programme de logements rend nécessaire une extension du groupe scolaire situé hors du périmètre de la ZAC, à hauteur de 5 classes.

1.1 L'activité 2009 pour la ZAC

► Avancement opérationnel

L'exercice 2009 a essentiellement permis de :

- Compléter les études d'urbanisme : recalage du projet urbain sur les divers sites, définition des prescriptions des secteurs B et C ;
- Réaliser des acquisitions foncières sur les secteurs A, B, D et E ;
- Engager les études de maîtrise d'œuvre des VRD.

► Evolution du programme de construction

Le projet urbain du secteur B a dû être actualisé afin de mieux tenir compte de la topographie particulière du site et d'offrir un meilleur maillage viaire. Cette actualisation a permis une majoration du programme de logements de 1 266 m² SHON (+3,9 % ; +19 logements), au sein des terrains maîtrisés par l'aménageur. Elle a été validée par le Comité de suivi de la ZAC du 27 janvier 2010.

La programmation totale porte maintenant sur 39 427 m² SHON dont 37 278 m² SHON de logements (95 % ; 405 logements) et 2 149 m² SHON d'activités tertiaires (5 %). Elle sera pour 33 826 m² SHON (86 %) commercialisée par l'aménageur, le solde faisant l'objet de participations financières des constructeurs.

Les 405 logements à créer sont ventilés en 35 % de PLUS et PLAI, 16% de PLS, 6 % d'accession aidée et 42% d'accession libre.

► Avancement financier

L'activité 2009 s'est traduite par :

- un total de dépenses de 0,99 M€ TTC (soit 7% du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent sur :

- des études de définition et de suivi de l'opération (0,03 M€ TTC),
- des frais d'acquisition et de libération des sols (0,86 M€ TTC),
- des frais d'aménagement (0,03 M€ TTC),
- des honoraires aménageur (0,10 M€ TTC),
- des frais divers (0,02 M€ TTC).

- un total de recettes de 1,00 M€ TTC consistant en la participation communautaire de l'exercice.

1.2 L'actualisation du bilan financier de la ZAC

Au 31 décembre 2009, le bilan aménageur (hors groupe scolaire) est arrêté à 14,12 M€ TTC, soit une augmentation de 0,16 M€ TTC(+1,1 %) par rapport au bilan 2008.

En dépenses, les principales évolutions portent d'une part sur la majoration du coût des travaux d'aménagement (+ 0,33 M€ ; + 7,5 %) liés à l'adaptation du projet urbain du secteur B, et d'autre part sur l'augmentation des honoraires de l'aménageur (+ 0,01 M€ TTC ; +1,1 %) engendrée par l'accroissement des recettes de commercialisation.

En recettes, la principale évolution concerne la majoration des produits de commercialisation (+ 0,25 M€ TTC, + 3,5 %), liée à l'augmentation du programme et à l'actualisation des charges foncières des logements locatifs sociaux.

Parallèlement, le dossier de réalisation fait état d'un besoin généré par l'opération de 5 classes nouvelles, à réaliser par la commune au sein du groupe scolaire les Erables. La participation de la ZAC à cet équipement est confirmée à 2,00 M€.

Au total, le bilan de la ZAC 31 décembre 2009 s'établit ainsi à 16,12 M€ TTC soit :

- 14,12 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 2,00 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 concerne principalement la voie structurante du secteur A et l'aménagement des espaces publics autour de la place de la République. L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général à la charge de la CUB s'établit à 5,40 M€ TTC au 31 décembre 2009, dont 4,31 M€ TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage communautaire et 1,09 M€ TTC de participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, outre 0,33 M€ de fonds de concours à la commune pour l'éclairage public.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 14,21 M€ TTC. L'effort net s'établit à 10,75 M€ TTC, déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (2,85 M€) et de la participation d'Aquitanis aux équipements publics d'intérêt général (0,62 M€). Cet effort communautaire net est en augmentation de 0,12 M€ par rapport au bilan 2008, en raison de l'assujettissement à la TVA de la participation aux EPIG réalisés par l'aménageur, conformément à l'article 257 7° du Code Général des Impôts.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune

En dépenses, la Ville d'Ambarès et Lagrave prend en charge :

- l'aménagement du parc de la bibliothèque,
- la création de l'esplanade de la mairie,
- les cheminements piétons du secteur B,
- la construction des cinq classes nécessitées par la ZAC.

Au total, l'effort financier brut prévisionnel de la commune s'élève à 4,09 M€ TTC.

En recettes, la Ville d'Ambarès et Lagrave perçoit la participation financière de la Communauté Urbaine au titre du groupe scolaire, d'un montant de 2,00 M€.

La CUB finance également 50% du coût de l'éclairage public des équipements d'intérêt général, soit 0,33 M€.

De plus, la Ville bénéficie de recettes de cession de ses réserves foncières cédées à l'aménageur pour 0,04 M€.

Enfin, la commune bénéficie d'une participation de l'aménageur sur les équipements publics sous sa maîtrise d'ouvrage de 0,13 M€.

Le total des recettes pour la commune est donc estimé à 2,50 M€. L'effort net de la commune s'établit ainsi à 1,60 M€ TTC, sans évolution par rapport au bilan 2008.

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° 2005/0790 du 14 décembre 2005 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création de la Z. A. C. « Centre Bourg » à Ambarès et Lagrave ;
- Vu la délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de réalisation de la Z. A. C. « Centre Ville » à Ambarès et Lagrave ;
- Vu la délibération n° 2007/0843 du 23 novembre 2007 par laquelle le conseil de communauté a confié l'aménagement de cette concession à l' « O. P. H. Aquitanis » ;

- Vu le traité de concession signé le 20 février 2008 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l' « O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu la délibération n° 2009/0689 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. « Centre Ville » à Ambarès et Lagrave est approuvé.

ARTICLE 2 :

- une participation à l'opération sera versée au titre de l'année 2010 pour un montant de 1 000 000 € 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 15.

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 24 septembre 2010,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
6 OCTOBRE 2010

PUBLIÉ LE : 6 OCTOBRE 2010

Mme. CHRISTINE BOST