

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

PESSAC - ZAC du Centre Ville - CRAC 2009 - Approbation.

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre 2007/0451 du 21 juin 2007, sont ici présentés :

I – Le bilan ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2009,

II – Les bilans consolidés pour la CUB et la Commune.

I – LE BILAN DE LA ZAC CENTRE VILLE A PESSAC

Par délibération n° 2003/0048 du 17 janvier 2003, le Conseil a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC Centre Ville à Pessac, et confié son aménagement à l'OPH Aquitanis par convention publique d'aménagement.

Les objectifs de développement urbain

La ZAC a pour objectif de développer un centre ville structuré, en adéquation avec la taille et les besoins de la commune. Il s'agit donc de :

- développer l'offre de logements, de commerces et de services, ainsi que de restructurer et de renforcer les équipements publics existants,
- permettre l'accueil du pôle intermodal structurant l'ouest de l'agglomération entre le tramway, le chemin de fer et le réseau bus,
- requalifier l'espace public en facilitant les modes de déplacement doux.

Le programme de construction initial

Le programme de construction initial envisageait une SHON totale de 23 700 m² dont

- 14 100 m² sur des îlots maîtrisés par l'aménageur
- 9 600 m² sur les autres îlots situés dans le périmètre de la ZAC.

59% de la SHON prévisionnelle du programme global de construction étaient consacrés au logement, soit 13 980 m² de SHON.

La ZAC prévoyait également la construction de :

- 1 600 m² de SHON affectés à des bureaux,
- 3 020 m² de SHON affectés à des commerces, en pieds d'immeuble,
- 5 100 m² de SHON consacrés aux équipements publics.

Le programme des équipements publics

▪ Les équipements d'infrastructure :

Les aménagements de la ZAC portent sur la reconfiguration des voiries existantes ainsi que sur la création de voies nouvelles et de parkings. Ils visent également à la création de nouveaux espaces publics piétonniers et cyclables, en cohérence avec l'axe convivial qui reliera à terme les secteurs de Bellegrave et du Pontet au centre ville de Pessac.

▪ Les équipements de superstructure :

Des équipements de superstructure sont également prévus dans le cadre de la ZAC, avec la reconstruction du groupe scolaire Aristide Briand, la restructuration du cinéma Jean Eustache, ainsi que la création d'une crèche.

1.1 L'activité 2009 pour la ZAC

➤ **Du point de vue de l'aménageur :**

En dépenses

L'activité 2009 s'est traduite par un total de dépenses de 1,93M€ TTC, portant principalement sur les postes suivants :

- poste foncier : 1,75M€ TTC correspondant à des frais d'acquisition, d'indemnité d'éviction et de libération des terrains notamment,
- solde de la participation à la réalisation de la crèche sous maîtrise d'ouvrage Ville : 0,03M€ TTC
- honoraires de concession : 0,16M€ TTC,
- frais de communication : 0,01M€ TTC,
- frais divers : -0,02M€ TTC, correspondant à des frais financiers, des charges locatives, et au montant de la TVA encaissée/reversée.

En recettes

Le total des recettes pour l'année 2009 s'élève à 0,77M€ TTC, réparties de la manière suivante :

- participations des constructeurs : 0,04M€ TTC,
- participation communale : 0,62M€.
- divers : 0,11M€ TTC, correspondant à des loyers, charges locatives et dépôts de garantie.

Au 31 décembre 2009, 59% des dépenses prévisionnelles ont été mandatées, et 45% des recettes ont été encaissées.

➤ L'évolution du programme de construction au 31 décembre 2009:

Au total, la SHON globale prévue s'établit à 32 230 m², répartie de manière suivante :

- 17 302 m² pour le logement, dont :
 - o pour les îlots maîtrisés par l'aménageur, 13 995m² de logements, composés ainsi : 995 m² pour les PLUS (11 logements), 2 632 m² pour le PLS (33 logements), et 10 368m² pour l'accession libre (124 logements),
 - o pour les îlots non maîtrisés par l'aménageur, 3 307m² de logements, composés ainsi : 401m² pour le locatif social (5 logements), et 2 906m² pour l'accession libre (39 logements).
- 4 656 m² pour les commerces et bureaux, dont 4 463m² sur les îlots maîtrisés par l'aménageur,
- 5 100 m² pour les équipements publics (crèche, groupe scolaire Aristide Briand, cinéma Jean Eustache)
- 5 172 m² pour les autres équipements (lycée privé, gymnase).

Au 31 décembre 2009, sur les îlots maîtrisés par l'aménageur, 59% de la SHON globale a été réalisée.

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

En dépenses

Le Compte Rendu d'Activités Comptables (CRAC) arrêté au 31 décembre 2009 s'établit à 18,61M€ TTC (hors groupe scolaire), soit une augmentation de +0.33M€ TTC (+ 2%), par rapport au CRAC 2008. Cette augmentation n'entraîne cependant aucune variation de la participation communautaire.

Les principales évolutions portent sur :

- les études de définition et de suivi : - 0,02M€ TTC
- les frais d'acquisition suite à revalorisation du foncier et frais de libération foncière : +0,12M€ TTC
- les honoraires de concession : + 0,08M€ TTC, liés à l'augmentation des recettes et des dépenses d'aménagement
- des frais divers : + 0,15M€ TTC, correspondant à l'augmentation des frais financiers (notamment due à la prolongation prévisible de la ZAC) et de la différence entre TVA encaissée et reversée.

En recettes

En recettes, les évolutions portent sur :

- une actualisation des recettes prévisionnelles de cessions, notamment pour l'accession libre (+ 0,09M€ TTC) et les commerces et services (+ 0,27M€ TTC).
- Une baisse des autres recettes diverses : - 0,04M€ TTC

Dans ce bilan, il est intégré le solde de la participation communale, à hauteur de 0,63M€ TTC, et représentant 50% du montant total de la participation dont le premier versement avait eu lieu en 2008.

Comme indiqué plus haut, la participation communautaire est inchangée, à 5,85M€, son dernier terme de versement (d'un montant de 0,6 M€) ayant été recalé sur 2012.

Du bilan aménageur au bilan ZAC

Le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre ville » à Pessac fait état d'une participation de la ZAC pour la réhabilitation du groupe scolaire Aristide Briand. Cette participation a été actualisée en 2005 à hauteur de 1,17 M€ TTC.

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2009 à 19.78M€ TTC soit :

- 18,61M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,17M€ TTC de participation au titre du groupe scolaire.

II – LES BILANS CONSOLIDE DE L'OPERATION

2.1 Le bilan consolidé pour la CUB

L'investissement brut de notre établissement est estimé à **27,31 M€ TTC**.

Au titre du bilan aménageur : l'apport de la CUB représente 8,54 M€ dont 5,85 M€ de participation au titre de la politique de restructuration urbaine et au titre de l'effort communautaire en faveur du logement aidé, 1,17 M€ au titre de la participation versée par la CUB pour la réhabilitation du groupe scolaire, et 1,52 M€ au titre des réserves foncières à céder à l'aménageur. Cet apport est stable par rapport au précédent CRAC.

Au titre des équipements structurants : 18,77 M€ TTC correspondent à la réalisation des équipements publics d'intérêt général et des acquisitions foncières nécessaires à leur réalisation, ainsi qu'au financement des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, soit :

- 18,33 M€ TTC pour les équipements publics d'intérêt général qui sont ou seront réalisés :
 - **sous mandat Aquitanis** : 2,05 M€ TTC concernant les travaux de réaménagement et la création de voies et d'une place, et 0,23 M€ TTC d'acquisitions foncières. Au 31 décembre 2009, 0,86 M € TTC ont été mandatés pour la part travaux, et 0,23M€ TTC pour la part acquisition foncière.
 - **sous conduite d'opération et maîtrise d'œuvre communautaire** : 16,05 M€ TTC ont été prévus pour les travaux des voiries et parkings réalisés en régie (13,42 M€ TTC) et le foncier s'y rapportant (2,63 M€ TTC), pour les travaux du passage inférieur sous la voie ferrée, ainsi que pour l'aménagement de la Place de la 5^{ème} République, des Droits de l'Homme, et des avenues J. Jaurès et L. Pasteur.

En 2009, ont été réalisés les études et/ou travaux relatifs aux aménagements de :

- parking Cohé-Marcel et partie nord de la rue Marcel,
 - rue Trendel,
 - finalisation de la trémie d'accès au passage inférieur sous la voie ferrée,
 - parvis provisoire du lycée,
 - poursuite des études concernant les espaces emblématiques du centre-ville (place de la 5ème république, parvis des Droits de l'Homme, carrefour Chateaubriand, Place de l'îlot 3, et avenues Jean Jaurès et Pasteur) suite à la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre en 2008, sur la base d'un programme d'aménagement largement modifié et dont le coût global pour la CUB des seuls équipements accompagnant la ZAC (place de la 5ème république, parvis des Droits de l'Homme, et avenues Jean Jaurès et Pasteur) est estimé à 5,94 M€ TTC hors acquisitions foncières à mener.
- 0,44M€ TTC pour les missions d'assistance au management environnemental, ainsi qu'à la coordination des différentes maîtrises d'ouvrage.

Compte tenu des recettes (1,52 M€) issues des cessions de réserves foncières de la CUB à l'aménageur, **l'effort net de notre établissement s'élève à 25,79 M€ TTC**. Cet effort est en augmentation par rapport à 2008, en raison de l'attribution d'un nouveau marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage ainsi que de la prise en charge communautaire des surcoûts des travaux menés par RFF pour la réalisation du génie civil du passage inférieur de la ZAC.

2.2 Le bilan consolidé pour la commune

La Ville de Pessac a :

- assuré la réhabilitation du groupe scolaire Aristide Briand pour un montant total de 7,59 M€ TTC ;
- acquis du foncier qu'elle cède ensuite à l'aménageur, pour un montant estimé à 0,59 M€ ;
- réalisé des équipements communaux (crèche - cinéma Jean Eustache – préalables aux travaux et paysagement des espaces publics), pour un montant de 11,31 M€ TTC;
- versé une participation au bilan aménageur, à hauteur de 1,25 M€
- s'est engagée au financement des travaux relevant normalement de ses compétences pour l'aménagement de la Place de la 5^{ème} République, des Droits de l'Homme, de l'îlot 3, des avenues L. Pasteur et J. Jaurès et du carrefour Chateaubriand ; le montant de ce financement restera à définir en 2010 ;
- participe au financement des actions de communication à hauteur de 0,02 M€ TTC.

Le total des dépenses pour la commune s'établit donc à : 20,76 M€ TTC.

Compte tenu des recettes de cessions foncières à l'aménageur (0,59 M€), de la participation communautaire pour le groupe scolaire (1,17 M€) et de la participation du bilan aménageur aux travaux de réalisation de la crèche (0,17 M€), **la contribution nette de la Ville de Pessac est estimée à 18,83 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° 2003/0048 du 17 janvier 2003 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la Z. A. C. « Centre Ville » à Pessac et a confié son aménagement à l'O. P. H. AQUITANIS par convention publique d'aménagement ;
- Vu la convention publique d'aménagement signée le 11 mars 2003 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'O. P. H. AQUITANIS ;
- Vu la délibération n°2007/0849 du 23 septembre 2007 approuvant l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement portant sur le montant de la participation communautaire ;
- Vu la délibération n° 2009/0695 du 06 novembre 2009 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activités Comptables (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2008 de la Z. A. C. « Centre Ville » à Pessac.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT

L'article 19 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 ZAC "Centre Ville" à Pessac est approuvé.

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

M. RAYNAL s'abstient et le groupe des élus Verts-Europe Ecologie et le groupe des élus Communistes et apparentés votent contre

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