

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. LOTHAIRE 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

**BEGLES - ZAC Quartier de la Mairie - 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 de la ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2009, transmis par Aquitanis,
- II – Les bilans consolidés pour la CUB et la commune.

I – Le bilan de la ZAC « Quartier de la Mairie » à Bègles.

Par délibération n°2003/0045 du 17 janvier 2003, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Quartier de la Mairie » à Bègles, et a confié son aménagement à l'OPH Aquitanis par convention publique d'aménagement du 11 mars 2003.

Cette opération est une ZAC multi sites de 12,5 ha qui cible trois sites d'anciennes emprises industrielles (le secteur des Sècheries, le secteur Calixte Camelle et le secteur Chevalier de la Barre). Elle a pour objectif de :

- Renforcer le centre-ville de Bègles par un effort de renouvellement urbain et de développer une « ville jardin »,
- Offrir une grande diversité de logements, de locaux de commerces et de services, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle du quartier,
- Améliorer les liaisons inter quartiers avec les équipements et services qu'offre le centre ville,
- Réaménager les espaces publics existants et en créer de nouveaux,

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de 377 logements dont 21% en PLUS et 79% en accession libre. En 2007, la Ville de Bègles a souhaité, afin de permettre une meilleure mixité sur la ZAC, que le programme global de construction soit densifié sur la frange nord du secteur des Sècheries, au profit de la production de logements sociaux diversifiés. Le nombre de logements à réaliser a alors été revu à 450 logements.

Le dossier de création/réalisation prévoit l'ouverture de deux classes nouvelles par la réhabilitation d'un groupe scolaire existant, l'école Joliot Curie.

Par ailleurs, le programme des équipements publics du dossier de création/réalisation de la ZAC porte essentiellement sur le traitement des entrées de ville, la création de liaisons piétonnes et cyclables, le prolongement, l'élargissement et le paysagement de rues existantes, l'amélioration de certains carrefours et l'extension du parc de la Mairie.

Une part de ces équipements répond aux stricts besoins de la ZAC, l'autre part relève en tout ou partie de l'intérêt général.

I – 1 L'activité 2009 pour la ZAC

- Le programme de construction

En 2009, le programme de construction n'a pas évolué. Il demeure essentiellement consacré à l'habitat : 475 logements pour 40 761 m² SHON, soit 83% du programme global de construction et qui se répartissent de la manière suivante : 7% de PLUS, 7% de PLUS-RO, 6% de PLS, 14% d'accession aidée et 66% d'accession libre par rapport à la SHON logement.

Le reste du programme de construction est dédié aux activités tertiaires, soit 8 130 m² SHON, répartis de la manière suivante : 5 767 m² SHON de bureaux et 2 363 m² SHON de commerces et services.

Au 31 décembre 2009, l'état d'avancement de la commercialisation n'a pas évolué, la commercialisation de l'îlot B sur le secteur du Chevalier de la Barre n'ayant pu aboutir. Ainsi, 42 % de la SHON logement est commercialisée, soit 222 logements dont 44 logements PLUS et PLUS RO, 32 en PLS, 38 en accession aidée et 108 en accession libre. 1667 m² SHON de bureaux ont été commercialisés, soit 29 % du total. Enfin, toute la SHON se rapportant aux commerces et services a été commercialisée.

- Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2009 s'est traduite par **un total des dépenses de 2,32 M € TTC** (soit 13 % du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent principalement sur :

- Les frais d'acquisition et de libération des sols : 1,43 M € TTC, composés essentiellement de frais d'acquisitions foncières (1,30 M €) ;
- Les frais d'aménagement : 0,81 M € TTC, correspondant à des travaux de VRD et à des honoraires de maîtrise d'œuvre.
- Les honoraires aménageur : 0,16 M € TTC ;
- Les frais divers : - 0,08 M € TTC, correspondant à des frais financiers, des charges locatives, et au montant de la TVA encaissée/reversée.

Le **total des recettes pour l'année 2009 s'élève à 0,98 M € TTC**, réparti de la manière suivante :

- Participation communautaire en faveur de la production de logement social et de la restructuration urbaine des centres ville, soit 0,57 M €,
- 0,41 M € de recettes diverses.

A noter qu'aucune recette liée à la cession de charges foncières n'est comptabilisée pour cette année 2009, consacrée à l'avancée des études sur les îlots déjà commercialisés.

Au 31 décembre 2009, 65% des dépenses provisionnelles ont été mandatées, et 52% des recettes ont été encaissées.

I – 2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan de l'aménageur au 31 décembre 2009 est arrêté à 17,99 M € TTC, soit une augmentation de 1,05 M € TTC (+6,2%) par rapport au CRAC 2008, sans variation de la participation de la CUB.

En dépenses, les principales évolutions portent sur :

- les frais d'acquisition et de libération des terrains : + 0,97 M € TTC, soit une augmentation de 10,3% par rapport au CRAC de 2008, dus pour l'essentiel à une régularisation comptable d'un échange foncier par dation avec 2 familles, à l'augmentation du portage des frais annexes aux acquisitions, ainsi qu'au rachat du foncier de l'îlot B Chevalier de la Barre, cédé à un promoteur mais dont la commercialisation des 23 logements n'a pu aboutir ;
- Les frais d'aménagement : - 0,22 M € TTC, soit une baisse de 6% par rapport au CRAC 2008, suite à l'attribution de marchés de travaux à des prix inférieurs à ceux précédemment estimés, ainsi qu'à l'ajustement du coût des travaux de dépollution désormais connu sur le secteur Chevalier de la Barre ;
- La participation aux équipements publics : - 0,07 M €, soit une baisse de 5,5 % suite à l'actualisation du coût réel d'une partie des équipements réalisés ;
- Les honoraires de concession : +0,12 M €, soit une augmentation de +8,5%, ceux-ci suivant l'évolution des postes de dépenses et de recettes ;
- les frais financiers et la différence entre TVA encaissée et reversée : + 0,25 M€ TTC, soit une augmentation de 36,5% liée au décalage important entre les acquisitions foncières et le prévisionnel de recettes de charges foncières du fait du report des commercialisations.

En recettes, les principales évolutions concernent :

- Les cessions de charge foncière : + 0,64 M € TTC, soit une hausse de 6 % des recettes de cession par rapport au CRAC 2008, grâce principalement à l'actualisation des charges foncières des logements PLUS en fonction de l'indice de la construction, à l'augmentation de densité sur les Sécheries, et surtout au rachat du foncier de l'îlot B Chevalier de la Barre suite à une commercialisation du programme initial (foncier acheté deux fois dans le bilan, et donc cédé deux fois) ;
- Autres recettes diverses : apport supplémentaire des recettes de cession de terrains non constructibles : + 0,41 M € TTC, soit une augmentation de 77,4% par rapport au CRAC 2008, liée à l'encaissement de loyers sur les propriétés occupées et non vendues à ce jour.
- La participation communautaire reste inchangée par rapport au CRAC 2008 : 5,66 M€ en faveur du logement social et de la restructuration urbaine des villes.

Le dossier de réalisation « Quartier de la Mairie » à Bègles a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à deux classes, et prévu en conséquence la réhabilitation du groupe

scolaire Joliot Curie. Le montant de la participation communautaire à la création des deux classes supplémentaires a été arrêté lors du CRAC 2008 conformément à la délibération communautaire n°2006/0595, à hauteur de 0,4 M € par classe, soit une participation totale de la CUB de 0,8 M €. Ce montant reste inchangé par rapport au CRAC 2008.

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2009 à 18,79 M € TTC soit :

- 17,99 M € TTC au titre du bilan aménageur,
- 0,80 M € de participation au titre des équipements scolaires.

II – Le bilan consolidé de l'opération

II – 1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le programme des équipements publics d'intérêt général (EPIG) concourant à l'opération, concerne un ensemble de voiries réalisées au travers d'une convention de mandat ou directement sous la maîtrise d'œuvre des services communautaires.

L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général relevant de la compétence de la CUB est estimé à 6,71 M € TTC au 31 décembre 2009, dont :

- 1,48 M € de coûts d'acquisition,
- 2,31 M € TTC de coûts d'études et de travaux confiés à Aquitanis par convention de mandat,
- 2,92 M € TTC de coûts de travaux réalisés en régie communautaire.

A noter que les travaux d'élargissement des Allées de Francs, ainsi que ceux relatifs au prolongement de la rue C.Camelle répondent pour moitié aux besoins générés strictement par la réalisation de la ZAC ; en conséquence, leur coût HT est supporté à 50 % par le bilan aménageur, soit une recette prévisionnelle pour la CUB ré estimée à 1,18 M €.

S'ajoutent en dépenses à ces coûts d'équipements publics les coûts de constitution des réserves foncières CUB réalisées sur le site (2,27 M €), ainsi que le montant de la participation communautaire au titre de l'effort de la CUB en faveur du logement aidé, de la restructuration des centres villes, et des équipements scolaires, d'un montant de 6,46 M €.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 15,44 M € TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier CUB à l'aménageur au prix de revient (1,62 M €), à la Ville à 75% de la valeur vénale pour la réalisation de l'extension du Parc de la Mairie (0,41 M €) et au Conseil Régional à 100% de la valeur vénale 2009 et hors frais de dépollution éventuelle (1,11 M €) pour l'extension du lycée professionnel E. Combes, ainsi que la participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général (1,18 M €), **l'effort net de la CUB s'établit à 11,13 M € TTC.** Cet effort net apparaît constant par rapport au CRAC 2008.

II – 2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

En dépenses, la Ville de Bègles prend en charge :

- l'extension du Parc de la Mairie, dont les coûts de travaux et d'acquisition ont été réactualisés en 2007 à 0,97 M€ ;
- les travaux d'éclairage public et d'espaces verts (compétence propre de la commune) pour un montant de 0,78 M€ TTC ;
- équipements scolaires : 0,96 M€ TTC, représentant le montant maximal de la participation communautaire, auquel s'ajoute pour la Ville le montant de la TVA y afférente,
- acquisitions foncières : 1,44 M€.

Au total, l'effort financier de la Ville de Bègles pour le projet urbain du Quartier de la Mairie s'élève à 4,15 M€ TTC.

En recettes apparaissent la participation financière de la Communauté Urbaine au titre des équipements scolaires d'un montant plafonné actualisé à 0,80 M€, ainsi que les recettes de cession des réserves foncières communales (1,21 M€ à céder à l'aménageur, et 0,41 M€ à céder à la CUB).

Enfin le bilan aménageur financera 50 % du coût de l'éclairage et des espaces verts des Allées de Francs, ce qui représente un montant de 0,04 M€.

Ainsi, **l'effort net de la Commune s'établit à 1,69 M € TTC**. Cet effort reste inchangé par rapport au CRAC 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° 2003/0045 du 17 janvier 2003 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la Z. A. C. « Quartier de la Mairie » à Bègles et confié son aménagement à l' « O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu la convention publique d'aménagement signée 11 mars 2003 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l' « O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu la délibération n° 2009/0691 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. et a décidé du dernier versement de la participation au bilan pour un montant de 567 478 € HT ;

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 Z. A. C. « Quartier de la Mairie » à Bègles est approuvé.

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