

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 22 octobre 2010
(convocation du 11 octobre 2010)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Octobre 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, M. CAZABONNE Didier, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, 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. ASSERAY Bruno, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, Mme CAZALET Anne-Marie, 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, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, 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. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme BOST Christine à M. FREYGEFOND Ludovic à cpter de 12 h 25
Mme CARTRON Françoise à M. PIERRE Maurice
M. CHAUSSET Gérard à Mme CURVALE Laure
Mme CURVALE Laure à M. DANJON Frédéric à cpter de 13 h 00
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. GUICHARD Max à M. OLIVIER Michel à cpter de 11 h 40
M. ROSSIGNOL Clément à M. JOANDET Franck à cpter de 12 h 30
M. SAINTE MARIE Michel à M. TRIJOLET Thierry jusqu'à 10 h 10
M. SEUROT Bernard à M. BOBET Patrick
Mme LACUEY Conchita à M. TOUZEAU Jean à cpter de 12 h 25
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude
Mme BALLOT Chantal à M. GUICHOUX Jacques
Mme BREZILLON Anne à Mme PIAZZA Arielle jusqu'à 10 h 40

M. BRUGERE Nicolas à M. DUCASSOU Dominique
M. CAZENAVE Charles à Mme COLLET Brigitte
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. COUTURIER Jean-Louis à M. LAGOFUN Gérard à cpter de 11 h 30
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à cpter de 10 h 30
M. EGRON Jean-François à M. GUICHOUX Jacques
Mlle EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. FEUGAS Jean-Claude à Mme MELLIER Claude
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
M. PENEL Gilles à Mme ISTE Michèle
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. SENE Malick à M. DAVID Alain

LA SEANCE EST OUVERTE

MERIGNAC - ZAC Centre Ville - CRAC 2009 - Approbation - Décision -

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 BMA,
- II – les bilans consolidés pour la CUB et la commune.

I – Le bilan de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac.

Par délibération n°2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac, et a confié son aménagement à Bordeaux Métropole Aménagement lors de sa séance du 23 novembre 2007. Le Traité de concession a été signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'aménageur le 21 janvier 2008.

Dans le cadre du projet urbain de la Ville de Mérignac visant à la reconfiguration du centre ville, la ZAC « Centre Ville » de Mérignac contribue au renforcement des centralités urbaines résidentielles et commerciales en :

- proposant une offre diversifiée de logements dans le cadre d'une densité résidentielle nouvelle,
- redynamisant les services marchands et en renforçant l'activité commerciale,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de :

- 248 logements, soit 21 088 m² SHON, dont 32% en PLUS/PLAI et 68% en accession libre,
- 860 m² SHON de bureaux,
- 6 235 m² SHON de commerces et services.

L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une pré commercialisation par la CUB auprès de Bouygues Immobilier, les surfaces à commercialiser par l'aménageur dans la ZAC représentent 19 765 m² SHON sur les 28 183 m² SHON au global.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. La rue de la vieille Eglise et la rue Beaumarchais seront traitées en coeur de ZAC selon les critères de développement durable. Les abords de la Vieille église seront dégagés et aménagés en un jardin d'environ 1 400 m². Ces équipements répondent aux stricts besoins de la ZAC.

Enfin, la réalisation du programme de logements ci-dessus exposé rend nécessaire l'ouverture de trois classes nouvelles dans le cadre de l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry, ainsi que la réalisation de locaux communs.

1.1 L'activité 2009 pour la ZAC.

- Programme de construction

Concernant le programme de construction, aucune modification n'a été apportée. L'augmentation de SHON dédiée aux commerces et services observée dans les tableaux de l'annexe 03 ne constitue en fait qu'un réajustement de la superficie suite à une erreur matérielle issue du CRAC 2008. En effet, la SHON prévue pour la réalisation de commerces et services dans les îlots 2, 3 et 4 à construire reste identique au prévisionnel initial.

Par rapport au dossier de création/réalisation, la SHON totale a augmenté de 575 m², soit 2 %, conformément aux changements actés lors de la validation du CRAC 2008.

La répartition par type de produit reste inchangée.

La Société Bouygues Immobilier, retenue par la CUB pour la réalisation de l'îlot 1, a débuté le chantier de construction au début du second semestre 2009. Les travaux devraient s'échelonner jusqu'à mi 2011, date prévisionnelle de livraison de l'îlot constitué de 22 logements locatifs PLUS, 46 logements libres, 764 m² SHON de bureaux et 1 995 m² SHON de commerces et services.

Domofrance a été désigné bailleur social pour la réalisation du programme de construction de l'îlot 3. En novembre 2009, celui-ci a lancé une consultation de maîtrise d'œuvre afin de retenir un architecte pour la construction de 3 300 m² SHON de logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI.

- Programme des équipements publics

Début 2009, la Ville de Mérignac, en lien avec la Communauté Urbaine, a confirmé sa volonté de privilégier les circulations douces pour l'aménagement des espaces publics de la ZAC. L'étude d'avant projet d'aménagement a donc été engagée par la maîtrise d'œuvre, en lien avec l'aménageur et les collectivités.

- Point foncier

S'agissant de la maîtrise foncière, une acquisition a été conclue sur l'îlot 2 en 2009. Des négociations ont également été menées sur cet îlot et devraient aboutir en 2010.

Début janvier 2009, un diagnostic d'archéologie préventive a été mené sur l'îlot 3, concluant à la nécessité de réaliser des fouilles plus approfondies pendant une durée de 3 semaines. Celles-ci seront mises en œuvre en coordination avec le début des travaux sur cet îlot.

> Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2009 s'est traduite par un total de dépenses de 0,51 M € TTC (soit 3,5 % du total prévisionnel des dépenses).

Les principales dépenses portent sur :

- le poste acquisitions : 0,45 M € TTC pour une acquisition foncière sur l'îlot 2,
- les honoraires aménageur : 0,05 M € TTC,
- les frais d'aménagement correspondant à l'organisation de consultations de prestataires, à la reprographie, l'assistance juridique et à des honoraires de maîtrise d'œuvre : 0,01 M€ TTC,

Le total de recettes pour l'année s'élève à 0,30 M € TTC, constitué majoritairement de la participation communautaire.

Au 31 décembre 2009, aucune SHON n'a été commercialisée par BMA.

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC.

Le bilan au 31 décembre 2009 est arrêté à 15,59 M € TTC, soit en très légère augmentation (inférieure à 1 %) par rapport au bilan du CRAC 2008 approuvé en novembre 2009.

La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : 7,36 M € dont :

- 6,16 M € correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur du logement conventionné prévu sur la ZAC et en faveur de la restructuration urbaine,
- 1,2 M € correspondent à la participation aux équipements scolaires.

En effet, le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à trois classes et prévu, en conséquence, l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry pour un coût plafonné en 2006 à 1,2 M € TTC. La mobilisation de cette somme est prévue au PPI comme suit : en 2012 (0,48 M €), en 2013 (0,60 M €) et en 2014 (0,12 M €), selon les modalités reterues dans la convention type formalisée avec la commune.

Pour 2010, le montant de la participation s'élève à 3 311 000 € HT.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2009 à 15,59 M € TTC soit :

- 14,39 M € TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M € de participation de la CUB au titre du groupe scolaire.

II – Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 11,73 M € TTC qui se décompose pour :

- 4,37 M € en acquisitions foncières,
- 6,16 M € en participation communautaire,
- 1,20 M € en participation au groupe scolaire.

Si on déduit de cet investissement 4,08 M € de recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur et à l'opérateur de l'îlot 1, l'effort net de la CUB s'établit à 7,65 M € TTC.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune

En dépenses, la Ville de Mérignac prend en charge la restructuration / extension de l'équipement scolaire estimée à hauteur de 1,20 M € HT soit 1,44 M € TTC.

La Ville de Mérignac assurant cette maîtrise d'ouvrage, elle récupère en recette la participation financière de la Communauté Urbaine d'un montant estimé à 1,20 M €. Cette restructuration n'ayant pas été mise en oeuvre au 31 décembre 2009, aucune participation n'a été versée à ce jour.

En outre, la Ville de Mérignac a récupéré en recettes 473 500 € qu'elle avait dépensés afin d'acquérir une partie de l'îlot 1 cédé ensuite à la CUB, puis à Bouygues Immobilier.

Par conséquent, le bilan consolidé de la commune témoigne d'un effort net de 0,24 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° 2006/0755 du 27 octobre 2006 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création - réalisation de la ZAC «Centre Ville» à Mérignac ;
- Vu la délibération n° 2007/0848 du 23 novembre 2007 par laquelle le conseil de communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à la Société « Bordeaux Métropole Aménagement (BMA)» ;
- Vu le traité de concession d'aménagement signé le 21 janvier 2008 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Société BMA ;
- Vu la délibération n° 2008/0412 du 18 juillet 2008 par laquelle le conseil de communauté a approuvé l'avenant n°01 au traité de concession ;
- Vu l'avenant 01 au traité de concession d'aménagement signé le 03 septembre 2008 ;
- Vu la délibération n° 2009/0818 du 27 novembre 2009 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2008 et a décidé du deuxième versement de la participation communautaire ;
- Vu le CRAC 2009 transmis par l'aménageur et le bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps ;

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 CRAC 2009 de la ZAC Centre Ville de Mérignac est approuvé.

ARTICLE 2 :

- une participation à l'opération sera versée au titre de l'année 2010 pour un montant de 3 311 000 € 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 2042 - CRB D710 - fonction 8241 - programme HB 14.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 octobre 2010,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 28 OCTOBRE 2010</p> <p>PUBLIÉ LE : 28 OCTOBRE 2010</p>

Mme. CHRISTINE BOST