

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

BORDEAUX - ZAC COEUR DE BASTIDE
 - CRAC 2009 -
 Avenant n°6 à la convention de concession
 -APPROBATION-

Monsieur DUCHENE 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 BMA.
- II – Les bilans consolidés pour la CUB et la Commune.

I – Le bilan de la ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Bastide à Bordeaux a été approuvé par délibération n°99/509 en date du 28 mai 1999.

L'aménagement de la ZAC a été confié à BMA par voie de concession d'études-réalisation signée le 26 mai 1997 et de son avenant signé le 5 juillet 1999.

La ZAC Cœur de Bastide s'inscrit dans les grandes orientations du développement urbain de l'agglomération, à savoir :

- Le renforcement des centres-villes et des tissus existants,
- Le rééquilibrage du développement urbain sur la Rive Droite,
- La mise en valeur des territoires riverains du fleuve,
- L'organisation des déplacements autour des transports collectifs structurants.

Le projet se développe sur environ 29 hectares. Il articule, autour d'un parc urbain de 10 hectares, des îlots à vocation mixte d'habitat, de commerces, de services et d'équipements.

Le programme de construction (190 866 m² SHON) est consacré pour 41% à l'habitat et a permis la construction de 1011 logements (28 % de la shon logement en PLS et 72 % en accession libre). Les bureaux constituent 35 % du programme de la ZAC, les commerces et services 6 % et les autres destinations 18 % (Université, CNFPT, groupe scolaire, maison de quartier...). Il est inchangé par rapport au CRAC 2008.

Seul l'îlot D3 reste à commercialiser pour une extension du pôle universitaire de gestion. Cette commercialisation est envisagée en 2012, pour une livraison fin 2013 et donc un remboursement du préfinancement de renforcement HTA correspondant en 2014. Aussi, il est proposé de prolonger de fin 2011 à fin 2014 la durée de la convention de concession, pour intégrer ce calendrier. Cette prolongation entraînera une augmentation de la rémunération de l'aménageur de 0,03 M€ TTC.

Le programme des équipements publics est entièrement réalisé à l'exception de la liaison piétonne nord entre le jardin botanique et la rue Lavigne.

1.1 L'activité 2009 pour la ZAC

L'exercice 2009 a essentiellement permis la réalisation des travaux de déconstruction et mise au propre des îlots D2 et D3, ainsi que l'aménagement d'un parking provisoire destiné au siège de Sud-Ouest, dans l'attente de la livraison de leur stationnement définitif. Parallèlement, ont été engagées les études de maîtrise d'œuvre concernant l'aménagement provisoire des allées Serr, la liaison entre la rue Lavigne et le jardin botanique, et le carrefour Carde/Lavigne.

Les travaux de l'îlot D2 (6 900 m² SHON de logements étudiants sous maîtrise d'ouvrage BMA) ont été largement engagés, et ceux de l'îlot B initiés (12 095 m² SHON d'activités tertiaires sous maîtrise d'ouvrage SCCV JLG Cristal).

Les dépenses de l'exercice 2009 concernent essentiellement des travaux d'aménagement (0,31 M€ TTC) et les honoraires de l'aménageur (0,03 M€), outre les reversements de TVA. Parallèlement, l'aménageur a remboursé à la CUB la moitié du trop perçu de participation constaté lors du CRAC 2008 et entraîné par une amélioration en cours d'opération du bilan prévisionnel, soit 0,58 M€ TTC. Le solde de ce remboursement est proposé pour moitié en 2011 l'autre moitié pour 2012.

Les recettes de l'exercice 2009 comprennent d'une part le remboursement partiel par EDF du préfinancement du nouveau réseau HTA (0,10 M€), et d'autre part les produits de gestion (0,02 M€ TTC).

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2009 à 50,39 M€ TTC, en augmentation de 0.02 M€ par rapport au CRAC 2008, équipement scolaire compris.

La participation communautaire est maintenue à 21,33 M€ TTC, dont 8,57 M€ TTC au titre du groupe scolaire réalisé par la Cub. La participation due à l'aménageur a été intégralement versée lors des exercices précédents sur la base d'un montant supérieur, dont 0,58 M€ TTC restent à rétrocéder à la Communauté Urbaine en 2011 et 2012, une fois la cession du dernier îlot constatée.

II – Le bilan consolidé de l'opération.

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB.

Le programme des équipements publics, approuvé par délibération n°99/509, prévoyait la réalisation de travaux de voirie, d'assainissement, la construction d'une station de pompage et d'un groupe scolaire.

Les coûts actualisés des équipements publics d'intérêt général concernant la voirie et l'assainissement portent sur un total, inchangé par rapport au CRAC 2008, de 21,34 M€ TTC. Ils concernent :

- les travaux de voirie de la rue Serr (quai de Queyries – avenue Abadie), réalisés pour un montant de 1 981 387 € TTC ;
 - le raccordement des réseaux d'eaux usées jusqu'à la station d'épuration pour un coût de 91 924 € TTC ;
 - la réalisation d'une station de pompage pour un coût total de 19 271 537 € TTC. Compte tenu d'une participation du bilan revue à 3 079 374 € TTC, le « coût résiduel » pour notre Etablissement est donc établi à 16 192 163 € TTC.
- En complément, la construction du groupe scolaire s'est élevée à 8 565 601 € TTC.

Le bilan consolidé de la CUB (participation au bilan aménageur et équipements publics sous maîtrise d'ouvrage CUB) traduit un investissement brut au 31 décembre 2009 de 48,83 M€ TTC.

Il convient de retrancher de ce montant le remboursement par l'aménageur du foncier acquis par la CUB et nécessaire à la réalisation de la ZAC soit 6,16 M€ et sa participation aux équipements réalisés par la CUB (3,08 M€ TTC).

L'investissement net de la CUB sur cette opération est donc, au 31 décembre 2009, de 39,59 M€ TTC, inchangé par rapport au CRAC 2008.

2.2 Le bilan consolidé pour la commune.

Le bilan consolidé pour la Commune est inchangé et traduit un investissement brut de 12,07 M€ TTC, soit un investissement net de 12,06 M€ TTC déduction faite du foncier cédé.

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° 1999/0509 du 28 mai 1999 le conseil de communauté a approuvé le dossier de création – réalisation de la Z. A. C. « Cœur de Bastide » à Bordeaux ;
- Vu la convention de concession signée le 26 mai 1997 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la société Bordeaux Métropole Aménagement ;
- Vu la convention pour le versement d'une avance sans intérêt remboursable signée le 19 septembre 2005 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la société Bordeaux Métropole Aménagement ;
- Vu l'avenant n° 1 à la convention de concession signé le 05 juillet 1999 précisant la mise en œuvre opérationnelle du projet ;
- Vu l'avenant n° 2 à la convention de concession signé le 25 juillet 2002 modifiant les modalités de rémunération de l'aménageur pour tenir compte de la baisse du taux de T. V. A. ;
- Vu l'avenant n° 3 à la convention de concession signé le 07 décembre 2006 modifiant le terme de la convention de concession au 12 juin 2009 ;

- Vu l'avenant n° 4 à la convention de concession signé le 20 février 2008 arrêtant le nouveau montant de la participation communautaire dû à la suppression de la T. V. A. ;
- Vu l'avenant n° 5 à la convention de concession signé le 27 novembre 2008 modifiant le terme de la convention de concession au 31 décembre 2011 ;
- Vu la délibération n° 2009/0835 du 27 novembre 2009 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activités Comptables (C. R. A. C.) arrêté le 31 décembre 2008 de la Z. A. C. « Cœur de Bastide » à Bordeaux ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

L'article 32 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. « Cœur de Bastide » à Bordeaux est approuvé.

ARTICLE 2 :

- Monsieur le Président est autorisé à signer l'avenant n°6 de la convention de concession d'aménagement pour la prolonger de 3 ans soit jusqu'au 31 décembre 2014, entraînant une évolution de la rémunération de l'aménageur de 31 328 €.

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

Le groupe des élus Communistes et apparentés s'abstient

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

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
4 NOVEMBRE 2010**

PUBLIÉ LE : 4 NOVEMBRE 2010

M. MICHEL DUCHENE