

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

**SAINT MEDARD EN JALLES - ZAC Coeur de Jalles - CRAC 2009 - Approbation -
Autorisation**

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 2008, transmis par BMA,

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

I – Le bilan de la ZAC « Coeur de Jalles »

Par délibération n°99/384 du 23 avril 1999, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC Coeur de Jalles de Saint Médard en Jalles.

L'aménagement de la ZAC a été confié à la société « Bordeaux métropole Aménagement » par avenant n°2 au contrat de concession études/réalisation signé en 1997.

La ZAC a pour objectif d'épaissir le centre ville afin d'éviter de scléroser le développement urbain autour du seul axe structurant constitué par l'avenue Montesquieu. Il s'agit d'améliorer l'offre commerciale et les équipements publics tout en développant une offre plus diversifiée de logements (mixité des statuts d'occupation- offre en logements de petite taille). En outre, l'opération a pour objectif d'assurer la fluidité des cheminements piétons et deux roues tout en améliorant l'offre et l'accessibilité du stationnement.

Le programme de construction initial envisageait une SHON totale de 20 000 m² : 16 000 m² consacrés au logement et 4 000 m² de commerces et services.

Le programme des équipements publics propres, à la charge de l'aménageur, prévoyait des travaux d'un montant de 3 336 502 € TTC portant sur des démolitions, de la voirie (voirie lourde, trottoirs, piste cyclable), des réseaux divers, de l'assainissement eaux pluviales, des espaces verts et du mobilier urbain.

1.1 L'activité 2009 pour la ZAC

➤ Du point de vue de l'aménageur

Pour l'année 2009, les dépenses s'élèvent à 0,16M € TTC et concernent les postes suivants :

- frais d'aménagement : 0,156M € TTC dont 0,154M € TTC de travaux et 1651 € TTC d'honoraires et autres frais,

- honoraires de conduite d'opération : 0,011M €,

- frais de communication : 0,017M €TTC dont l'actualisation du DVD de présentation de la ZAC et la participation à l'inauguration du centre ville de la commune de St Médard en Jalles en septembre 2009,
- TVA résiduelle : - 25 220 €, car l'activité de la ZAC sur 2009 n'a généré que de la TVA déductible de l'exercice.

Les recettes de l'année 2009 s'élèvent à – 0,43M € TTC et correspondent notamment à des produits financiers pour un montant de 8 238 € TTC et à une restitution de trésorerie pour un montant de 0,44M €. En effet, le CRAC de 2008 avait conduit, suite aux dernières cessions, à arrêter le niveau de participation de la CUB à l'équilibre de l'opération à 6 283 495 € HT en dessous du montant arrêté dans le dossier initial. Ainsi, il est envisagé une restitution de trésorerie d'un montant de 655 575€ en plusieurs versements. Le premier d'un montant de 437 050 € a eu lieu en 2009.

➤ Evolution du programme global de construction

La commercialisation de la ZAC a été achevée en 2008 avec la signature des actes sur les deux derniers îlots. Le programme global de construction est en passe de s'achever puisque seuls deux îlots restent à livrer.

La SHON globale du programme de construction a légèrement augmenté par rapport au bilan au 31/12/2008 puisqu'elle est passée de 30 258 m² à 31 251 m². La SHON affectée au logement est inchangée, à savoir 17 093 m² dont 520 m² de PLUS, soit 6 logements, 2 131 m² de PLS soit 26 logements, 3 257 m² de locatif conventionné soit 33 logements et 11 185 m² d'accession libre, soit 134 logements.

La SHON des équipements publics est inchangée, elle reste à 8 400 m².

La SHON de bureau est passée de 1065 à 1 965 m² soit une augmentation de 900 m² et la SHON de commerces et service est passée de 3 700 à 3 793 m².

Cette augmentation est due notamment à un recalage entre la SHON cédée et la SHON réalisée.

1.2 Actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan au 31 décembre 2009 est arrêté à 11 525 830 € TTC, il est légèrement supérieur à celui de 2008 qui était de 11 523 102 € TTC soit une différence de 2728 €.

Cette différence s'explique par un ajustement en dépense du montant des frais d'aménagement et des frais financiers.

En recette, un ajustement est intervenu au niveau des produits de gestion.

BMA ayant perçu a tort la TVA sur les participations communautaires antérieures à 2005, a engagé une procédure contentieuse pour les sommes antérieures à 2003, afin de restituer l'intégralité de la TVA à la Communauté Urbaine de Bordeaux. Le bilan du CRAC 2009 a donc été mis en place sur la base des dépenses effectivement acquittées et des recettes certaines perçues sans tenir compte de l'issue de la procédure engagée.

II- Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Au titre du bilan aménageur, l'apport de la CUB représente 7 629 057 € TTC au titre de la politique de restructuration urbaine des villes et des centres bourgs.

Concernant les équipements structurants, la CUB finance à hauteur de 126 519 € TTC les travaux relatifs à la réfection de la rue Montesquieu.

Soit un effort brut pour la **CUB de 7 794 636 €**

Sont à prendre en compte également 112 160 € TTC de recettes correspondants d'une part à des cessions de réserve foncière CUB à BMA et d'autre part à la participation de BMA aux équipements publics d'intérêt général sous maîtrise d'ouvrage de la CUB (voie ouest du Centre Culturel et voie entre la place de la république et le Centre Culturel).

L'investissement net pour la **CUB est donc de 7 682 476 € TTC.**

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

Les travaux financés par la Ville concernent le parvis du centre culturel, les aménagements paysagers et piétons pour un montant total de 426 642 € TTC.

L'effort net de la commune est donc estimé à 426 642 € 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° 97/562 du 27 juin 1997 confiant à la société « Bordeaux Métropole Aménagement » (B. M. A.) la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (Z. A. C.) « Centre Ville » à Saint Médard en Jalles ;
- Vu la délibération n° 99/384 du 23 avril 1999 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la Z. A. C. « Cœur de Jalles » de Saint Médard en Jalles ;
- Vu la concession d'aménagement signée le 17 juillet 1997 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la société « Bordeaux Métropole Aménagement » ;
- Vu l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement signé le 16 mars 1998 prolongeant le délai d'exécution d'une durée de 3 mois ;
- Vu l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement signé le 25 mai 1999 modifiant les dispositions relatives à la mise en œuvre opérationnelle du projet ;
- Vu l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement signé le 25 juillet 2002 modifiant la rémunération de l'aménageur pour tenir compte de la baisse de la T. V. A. ;
- Vu l'avenant n° 4 au traité de concession d'aménagement signé le 07 décembre 2006 prolongeant la durée de la convention et portant son terme au 16 juillet 2009 ;
- Vu l'avenant n° 5 au traité de concession d'aménagement signé le 27 novembre 2008 prolongeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2010 ;
- Vu la délibération n° 2009/0563 du 02 octobre 2009 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2008 ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE :

L'article 32 de la convention publique d'aménagement par laquelle 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 Jalles » à Saint Médard en Jalles est approuvé.

ARTICLE 2 :

- le recouvrement de la somme de 437 050 € correspondant au trop perçu sur le versement de la participation communautaire à l'opération, est autorisé.

ARTICLE 3 :

- la recette sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget principal de l'exercice en cours : chapitre 77 – compte 7718 – CRB D710 – fonction 8241 – programme HB 09.

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

M. MANGON et le groupe des élus Communistes et apparentés s'abstiennent

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

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
28 OCTOBRE 2010**

PUBLIÉ LE : 28 OCTOBRE 2010

Mme. CHRISTINE BOST