

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

LORMONT - ZAC du Quai Chaigneau Bichon
 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 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 du Quai Chaigneau Bichon

Par délibération n°2001/0693 du 9 juillet 2001, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création réalisation de la ZAC du Quai Chaigneau Bichon à Lormont. L'aménagement et la commercialisation des îlots cessibles ont été confiés à BMA par une convention publique d'aménagement en date du 18 octobre 2001. Les acquisitions foncières sont exclues de la convention et directement assurées par la CUB.

En outre, la Communauté Urbaine a confié à BMA par mandat les travaux relatifs aux équipements publics d'intérêt général (déviation du quai Numa Sensine et aménagement de la place Aristide Briand).

La ZAC a pour objet de réaffirmer l'existence d'une ville basse ouverte sur le fleuve, de rendre plus lisible la structure végétale du site ainsi que d'organiser le paysagement des voies et espaces publics.

Le programme de construction initial prévoit la réalisation de 7 600 m² de SHON logements (48 PLS, 20 en accession aidée, 38 en accession libre), 3 500 m² SHON d'activités tertiaires et de services ainsi que 700 m² d'équipements soit un total de 11 800 m² SHON.

Les équipements publics propres à la ZAC sont constitués par une contre allée de desserte le long du futur quai Chaigneau Bichon, l'aménagement de placettes le long de la Garonne et le verdissement de deux espaces en jonction avec le parc du Prince Noir.

1.1 L'activité 2009 pour la ZAC.

➤ Du point de vue de l'aménageur

L'activité 2009 s'est traduite par :

- un total de dépenses de 1,06 M€ TTC (soit 40 % du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent principalement sur :

- des frais d'acquisitions et de libération des sols (0,18 M€ TTC)
- des travaux et frais d'aménagement (0,73 M€ TTC),
- des honoraires d'aménageur (0,13 M€ TTC),

Les acquisitions foncières engagées entre la Communauté Urbaine et le Grand Port Maritime de Bordeaux n'étant toujours pas régularisées, une alternative a donc été trouvée pour ne pas retarder le démarrage des constructions.

La CUB a cédé son foncier à l'aménageur en avril 2009, en vue de sa revente aux opérateurs des unités foncières A et B. Le Grand Port Maritime de Bordeaux leur a délivré des autorisations temporaires d'occupation.

Le solde restant à maîtriser sur ces unités foncières fera l'objet d'un second acte, dès finalisation des procédures engagées par le Grand Port Maritime de Bordeaux et le rachat du foncier correspondant par la CUB.

Les dépenses au titre des frais d'aménagement sont supérieures aux prévisions du CRAC 2008 en raison de la réalisation d'un ouvrage de protection provisoire des voiries d'accès aux îlots constructibles et des avenants intervenus en cours de chantier sur le marché d'aménagement des espaces publics de la ZAC.

Cette opération ne bouleverse pas l'équilibre du bilan, mais n'entraîne qu'un simple décalage d'échelonnement des dépenses.

La rémunération de l'aménageur est supérieure aux prévisions en raison de la revalorisation des prix de cession des unités foncières A et B et des dépenses d'aménagement.

- un total de recettes de 1,47 M€ TTC

Les recettes consistent essentiellement :

- en la vente des unités foncières A et B à Clairsienne et à Domofrance (1 463 884 € TTC),

Les recettes de cession ont augmenté suite à la revalorisation de la SHON issue du permis de construire de Clairsienne sur l'unité foncière A.

Evolution du programme de construction.

Le programme de construction a évolué par rapport aux prévisions initiales du traité de concession (plus 20%).

La SHON globale passe de 11 600m² à 13 353m².

Cela est lié à la programmation de l'unité foncière B, pilotée par la Foncière Logement dans le cadre de la contrepartie de Domofrance pour le site ANRU de CARRIET, augmentant ainsi la taille des logements, et donc réduisant le nombre (-12) de manière conséquente.

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC.

Le bilan au 31 décembre 2009 est arrêté à 2 616 654 € TTC, soit une augmentation de 0,2 M€ TTC (+ 8%) par rapport au CRAC 2008.

L'augmentation des dépenses est liée à la réalisation en 2009 de l'ouvrage de protection provisoire et des avenants intervenus en cours de chantier sur le marché d'aménagement des espaces publics de la ZAC.

La participation communautaire reste inchangée depuis le CRAC 2007 soit 0,19 M€.

Le bilan de la ZAC consolide les dépenses et recettes du bilan aménageur (CRAC).

II – le bilan consolidé de l'opération

2.1 le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le programme des équipements publics d'intérêt général (EPIG) concourant à l'opération, concerne le quai Chaigneau Bichon et la place Aristide Briand réalisés par BMA par le biais d'un mandat de travaux que lui a confié la CUB. Ces aménagements sont terminés. Les coûts de ces équipements d'intérêt général s'élèvent à 3,6 M€ TTC.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 5,3 M €TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (0,486 M€ TTC), l'effort net de la CUB s'établit à 4,82 M€ TTC. Cet effort reste inchangé depuis le CRAC 2008.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune.

La commune de Lormont s'est engagée dans l'aménagement des berges de la Garonne au droit de la ZAC. Cet aménagement a été confié par la Commune à BMA par mandat pour un montant de **1,9 M€ TTC**. Ces travaux sont achevés.

Aucune recette n'est attendue pour la Ville.

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° 2001/0309 du 23 février 2001 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création – réalisation de la Z. A. C. « Chaigneau Bichon » à Lormont ;
- Vu la délibération n°2001/0693 du 09 juillet 2001 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création – réalisation intégrant les équipements publics d'intérêt général de la Z. A. C. « Chaigneau Bichon » à Lormont ;
- Vu la convention publique d'aménagement signée entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et Bordeaux Métropole Aménagement le 27 novembre 2002 ;
- Vu l'avenant n°1 signé le 19 septembre 2005 modifiant le montant de la participation communautaire ;
- Vu l'avenant n°2 signé le 27 octobre 2006 modifiant la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 18 décembre 2010 ;
- Vu l'avenant n°3 signé le 05 février 2008 modifiant le montant de la participation communautaire ;
- Vu l'avenant n°4 signé le 21 janvier 2010 par lequel le délai a été prolongé jusqu'au 18 décembre 2013 ;
- Vu la délibération n° 2009/0694 du 06 novembre 2009 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu des Activités Comptables (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2008 de la Z. A. C. « Chaigneau Bichon » à Lormont ;

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. « Chaigneau Bichon » à Lormont est approuvé.

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 -Présidente,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
28 OCTOBRE 2010**

PUBLIÉ LE : 28 OCTOBRE 2010

Mme. CHRISTINE BOST