

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 17 décembre 2010  
(convocation du 6 décembre 2010)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Sept Décembre 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. 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, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, 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. 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. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, 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. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TERRAZA Brigitte, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard à partir de 12 h 00  
Mme CARTRON Françoise à M. HERITIE Michel jusqu'à 09 h 50  
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard jusqu'à 11 h 20  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain  
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard à partir de 11 h 10  
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc  
M. LABARDIN Michel à Mme CHAVIGNER Michèle jusqu'à 09 h 55  
Mme LIRE Marie-Françoise à M. CAZENAVE Charles à partir de 11 h 50  
M. PIERRE Maurice à M. SOUBABERE Pierre jusqu'à 09 h 50  
M. ASSERAY Bruno à M. HURMIC Pierre  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme COLLET Brigitte jusqu'à 09 h 50

M. COUTURIER Jean-Louis à Mme LACUEY Conchita  
Mlle DELTIPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime à partir de 11 h 00  
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle à partir de 11 h 10  
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément jusqu'à 11 h 45  
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick  
M. MAURIN Vincent à Mme MELLIER Claude à partir de 11 h 35  
M. MOGA Alain à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre  
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick  
M. QUANCARD Denis à M. DUCASSOU Dominique  
M. RESPAUD Jacques à Mme DIEZ Martine jusqu'à 11 h 00  
M. SENE Malick à M. DAVID Alain

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BORDEAUX - Lotissement d'activités diverses Cordier - 6, quai de la Souys -  
Clôture économique et comptable de l'opération d'aménagement - Décisions -**

Monsieur BRON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n° 2001/676 du 9 juillet 2001, le Conseil de Communauté a décidé de réaliser le lotissement d'activités diverses Cordier sis 6, quai de la Souys à Bordeaux et a autorisé M. le Président à déposer la demande d'autorisation de lotir correspondante.

Notre établissement public a réalisé en régie ce lotissement situé sur la rive droite de la Garonne à proximité du Pont Saint-Jean, sur une entité foncière de 29 227 m<sup>2</sup> constituée essentiellement des anciennes propriétés « Cordier » et « Shell ».

Le lotissement d'activités diverses Cordier s'est inscrit dans une démarche de reconquête de sites industriels en friche permettant d'offrir les capacités d'accueil nécessaires notamment aux entreprises délocalisées par la réalisation du tramway.

Par délibération n°2001/1025 du 9 novembre 2001, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan prévisionnel et le cahier des charges de cession des terrains ainsi que l'ouverture d'une comptabilité distincte au sein du budget annexe des lotissements.

Par délibération n°2003/806 du 21 novembre 2003, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan financier actualisé qui a évolué à la hausse du fait :

- d'une part, de la réalisation d'une voie provisoire pour desservir, durant toute la durée des travaux, les entreprises déjà implantées,
- d'autre part d'une variation des recettes à la baisse, imputable au projet d'élargissement du quai de la Souys lié au futur franchissement J.J. Bosc qui a eu pour effet de diminuer la surface cessible de 27 800 m<sup>2</sup> à 25 188 m<sup>2</sup>, ainsi que d'un ajustement de la participation attendue au titre du Contrat d'Agglomération (FEDER) s'élevant à 132 575 € au lieu de 179 931 €.

En outre, le sous-sol renfermant des traces de pollution d'hydrocarbures, il a été nécessaire de dépolluer le site.

**Programme des équipements publics**

La viabilisation des terrains, sous maîtrise d'ouvrage communautaire, a nécessité l'aménagement des infrastructures suivantes :

- la réalisation d'une voie de desserte de 12 m d'emprise et de 180 m de long débouchant sur une raquette de retournement
- la création d'un collecteur d'eaux usées de 200 mm de diamètre
- l'installation d'un poste incendie, alimenté par une canalisation de 150 mm de diamètre
- la mise en œuvre d'un réseau basse tension sous la voie de desserte avec implantation d'un poste de transformateur
- la mise en place des réseaux et équipements d'éclairage public et de télécommunication.

Ces équipements publics ont tous été réalisés et remis aux gestionnaires à l'exception des réseaux d'assainissement dont la procédure de remise est en cours.

### **Commercialisation des terrains**

L'objectif de ce lotissement était d'aménager et d'équiper des terrains en vue de créer une offre foncière à vocation économique. Un découpage en 4 lots a été réalisé.

Le lot en façade du quai appartenant à la CUB, est destiné au futur élargissement du quai de la Souys.

Cependant sur une partie de l'emprise précitée, par convention en date du 26 septembre 2008, la CUB a mis à disposition, à titre précaire et révocable, un détachement de ce terrain à Gaz de Bordeaux afin d'y exploiter une station de distribution de Gaz Naturel Véhicules, moyennant une redevance annuelle de 400 €. Cette mise à disposition permet ainsi de valoriser une partie du terrain se rattachant à ce lot situé en vitrine d'opération et de favoriser un projet économique dans le domaine du développement durable au service des particuliers comme des entreprises.

Sur les trois autres lots vendus, un lot a été acquis par une entreprise mitoyenne au lotissement en vue de l'extension de ses bâtiments, un autre lot a été affecté à la réimplantation d'une entreprise installée Quai Sainte Croix sur l'emprise du futur tramway et le troisième site a été dévolu à l'accueil des Cars de Bordeaux.

### **Bilan économique**

Deux entreprises ont fait l'objet d'un transfert d'activités sur ce lotissement.

Il s'agit d'entreprises relevant des secteurs du commerce et de la fabrication, liés aux activités du BTP second œuvre (béton, matériaux, bricolage ...).

A noter également la présence d'une société de transport de voyageurs.

69 emplois sont comptabilisés actuellement avec un retour de taxe professionnelle en 2009 de 257 554 €.

### **Bilan financier**

Le bilan prévisionnel actualisé au 1<sup>er</sup> novembre 2003 prévoyait un montant total de dépenses estimé à 1.734.670,71€ HT, pour un produit de vente de terrains aménagés évalué à 614.335,32 €, sur la base d'un prix unitaire moyen de vente de 24,39 € le m<sup>2</sup>, l'équilibre du bilan étant assuré par une subvention du FEDER prévue initialement à 179.931 € et par une participation de la CUB de 940.404,39 € à verser par le budget principal au fur et à mesure des ventes.

Après enregistrement de toutes les écritures comptables au budget annexe « Lotissements » pour le L.A.D. Cordier, les dépenses totales s'élèvent au final à 1.753.927,57 €, et les 3 lots aménagés ont été vendus pour un montant total de 613.945,08 €, au prix unitaire prévu initialement.

Le lot en façade du quai, destiné au futur élargissement du quai de la Souys, a été rétrocédé au budget principal à hauteur de 62.057,49 €, sur la base de la valeur à laquelle ce terrain a été transféré initialement au budget annexe « Lotissements ».

Le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) a participé à l'aménagement de ce lotissement à hauteur 132.575,00 €, montant inférieur à celui prévu initialement.

Lors de la création de cette opération au budget annexe « Lotissements », il avait été décidé de ne pas assujettir à la TVA la subvention versée par le budget principal et d'appliquer la règle dite du « prorata », conformément aux directives de l'administration fiscale française. En conséquence, la part de TVA non récupérée par notre Etablissement constitue une charge supplémentaire qui a été estimée à 137.566,34 € en 2003.

Par la suite, l'instruction DGI du 27 janvier 2006 ayant reconnu que les subventions versées à un budget annexe, bien que non imposables, ne limitaient pas le droit à déduction de la TVA, l'administration fiscale a accepté de rembourser la TVA indûment acquittée par la CUB sur les dépenses postérieures à 2004, ce qui représente un montant de 10.246 € pour le L.A.D. Cordier, enregistré en produits exceptionnels. La CUB a déposé un recours contentieux auprès des instances judiciaires pour le solde de TVA à récupérer, soit environ 109.009 €, en cours d'instruction à ce jour.

Dépenses HT			Recettes HT		
Postes	prévision actualisée 2003	réalisé	Postes	prévision actualisée 2003	réalisé
Terrains	521 599,42 €	504 949,26 €	Ventes	614 335,32 €	613 945,08 €
Dépollution - préparation des sols	406 124,61 €	425 212,47 €	rétrocession terrains au BP	0,00 €	62 057,49 €
Travaux	666 154,25 €	698 393,65 €	subvention FEDER	179 931,00 €	132 575,00 €
Autres	3 226,09 €	6 117,21 €	Participation CUB	940 404,39 €	935 104,00 €
Prorata TVA non récupérée	137 566,34 €	119 254,98 €	Produits exceptionnels TVA		10 246,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 734 670,71 €</b>	<b>1 753 927,57 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 734 670,71 €</b>	<b>1 753 927,57 €</b>

Dans ces conditions, déduction faite de la part financée par le FEDER, la contribution de notre Etablissement à la réalisation de ce lotissement ressort à 935.104 €.

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 de l'Urbanisme

**VU** le Cahier des Charges de Cession des Terrains

**VU** l'arrêté du permis de lotissement délivré le 16/04/2002

**VU** les délibérations n° 2001/676 du 09/07/2001, 200 1/1025 du 09/11/2001 et 2003/806 du 21/11/2003

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** l'opération d'aménagement du Lotissement d'activités diverses Cordier est achevée et que les lots destinés à l'implantation d'entreprises ont été commercialisés

#### **DECIDE**

##### **Article 1 :**

De procéder à la clôture économique et comptable du Lotissement d'activités diverses Cordier situé 6, quai de la Souys à Bordeaux

##### **Article 2 :**

D'autoriser Monsieur le Président à accomplir toutes les formalités à cet effet.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.  
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 17 décembre 2010,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
29 DÉCEMBRE 2010**

**PUBLIÉ LE : 29 DÉCEMBRE 2010**

M. JEAN-CHARLES BRON