

# 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 Gaillan-Richelieu - 114, 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° 2001/677 du 9 juillet 2001, le Conseil de Communauté a décidé de réaliser le lotissement d'activités diverses Gaillan-Richelieu sis 114, quai de la Souys à Bordeaux et 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 14 418 m<sup>2</sup>.

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

Par délibération n°2001/1024 du 9 novembre 2001, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan financier 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°2003/807 du 21 novembre 2003, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan financier actualisé évoluant à la hausse du fait :

- d'une part, de la modification de l'emprise initialement prévue générant des travaux d'amenée de réseaux supplémentaires et la nécessité de prévoir un réseau d'eau potable propre à cette opération,
- 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 ramener la surface cessible de 12 000 m<sup>2</sup> à 10 675 m<sup>2</sup>.

### **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 10 m d'emprise et de 225 m de long débouchant sur une raquette de retournement

- l'installation d'un collecteur d'eaux usées de 200 mm de diamètre
- la création d'un réseau d'eau potable
- la création d'un collecteur d'eaux pluviales de 900 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, la mise en place des équipements d'éclairage public et de télécommunications.

De plus, des travaux importants se rattachant au traitement de la servitude d'assainissement grevant ce lotissement ont été réalisés.

Les équipements publics ont 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, propriété de la CUB, est destiné au futur élargissement du quai de la Souys.

Un deuxième lot appartenant à la CUB fait l'objet d'un emplacement réservé inscrit au PLU destiné à la réalisation d'une future station de pompage.

Les deux autres lots ont été commercialisés permettant l'implantation de trois entreprises dont deux installées initialement Quai Sainte Croix et Quai de la Batellerie sur l'emprise du tramway.

### **Bilan économique**

Trois entreprises présentes ont fait l'objet d'un transfert d'activités.

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

Une entreprise officie dans le secteur de la fabrication de matériaux métalliques.

L'ensemble de ces entreprises représente un potentiel de 24 emplois et un retour de taxe professionnelle en 2009 de l'ordre de 14 834 €.

### **Bilan financier**

Le bilan prévisionnel actualisé au 1<sup>er</sup> novembre 2003 prévoyait un montant total de dépenses estimé à 1.003.253,95 € HT, pour un produit de vente de terrains aménagés évalué à 260.363,25 € 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 178.621 € et par une participation de la CUB de 562.782,70 € 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. Gaillan-Richelieu, les dépenses totales s'élèvent au final à 905.387,25 €, et les 2 lots aménagés ont été vendus pour un montant total de 194.046,84 €.

Le lot en façade du quai, destiné au futur élargissement du quai de la Souys, a été rétrocédé au budget principal à hauteur de 15.885,87 €, sur la base de la valeur à laquelle ce terrain a été transféré initialement au budget annexe « Lotissements ».

La parcelle réservée à l'implantation d'une station de pompage des eaux pluviales a également été rétrocédée au budget principal, pour un montant de 31.295,64 €.

Le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) a participé à l'aménagement de ce lotissement à hauteur du montant prévu, soit 178.621,00 €.

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 97.895,80 € 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 9.226 € pour le L.A.D. Gaillan-Richelieu, enregistré en produits exceptionnels. La CUB a déposé un recours contentieux auprès des instances judiciaires pour le solde de TVA à récupérer, soit environ 60.427 €, en cours d'instruction à ce jour.

| Dépenses HT               |                           |                     | Recettes HT                 |                           |                     |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------|
| Postes                    | prévision actualisée 2003 | réalisé             | Postes                      | prévision actualisée 2003 | réalisé             |
| Terrains                  | 226 226,04 €              | 228 883,04 €        | Ventes                      | 260 363,25 €              | 194 046,84 €        |
|                           |                           |                     | rétrocession terrains au BP | 0,00 €                    | 47 181,51 €         |
| Travaux                   | 673 035,02 €              | 597 748,62 €        | subvention FEDER            | 178 621,00 €              | 178 621,00 €        |
| Autres                    | 6 097,09 €                | 9 102,67 €          | Participation CUB           | 562 782,70 €              | 476 311,90 €        |
| Prorata TVA non récupérée | 97 895,80 €               | 69 652,92 €         | Produits exceptionnels TVA  | 1 487,00 €                | 9 226,00 €          |
| <b>TOTAL</b>              | <b>1 003 253,95 €</b>     | <b>905 387,25 €</b> | <b>TOTAL</b>                | <b>1 003 253,95 €</b>     | <b>905 387,25 €</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 476.311,90 €.

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 21/05/2002

**VU** les délibérations n°2001/677 du 09/07/2001, 2001/1 024 du 09/11/2001 et 2003/807 du 21/11/2003

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** les travaux relevant des équipements publics sont achevés 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 Gaillan-Richelieu 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