

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. LAMAISSON 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 DELTIMPLE 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. LOTHAIER 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. ROUYEYRE 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 DELTIMPLE 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 - Opération d'aménagement Quartier du Lac - Incidences budgétaires et comptables de la vente à Bouygues Immobilier des terrains communautaires de la ZAC "Les Berges du Lac" - Décision modificative n°11 - Décision - Adoption

Monsieur FREYGEFOND présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

L'opération d'aménagement du Quartier du Lac, initiée par la Ville de Bordeaux, a été reprise par la CUB dans le cadre d'une convention de Concession avec la Société d'Aménagement Urbain du Nord de l'Agglomération Bordelaise (SAUNAB) signée le 7 février 1966.

Lors de la clôture de la concession SAUNAB en 1997, la Communauté a décidé, par délibération n°97/376 du 25 avril 1997, de gérer directement l'opération d'aménagement du Quartier du Lac, puis, par la délibération n° 97/1177 du 19 décembre 1997, d'ouvrir au budget annexe « ZAC » un secteur distinct d'activité afin d'assurer le suivi comptable de cette opération.

Par délibération n°99/651 du 23 juillet 1999, le Conseil de Communauté s'est prononcé sur les éléments de bilan à intégrer dans les comptes communautaires et notamment sur la valeur du stock des travaux et des terrains non commercialisés remis par la SAUNAB, l'équilibre de ce budget étant assuré par une avance remboursable de 5.214.957,36 € versée par le budget principal.

Jusqu'à présent, le suivi comptable de cette opération, qualifiée juridiquement « d'opération innommée », a consisté à procéder régulièrement à des régularisations visant à faire transiter par ce budget annexe les cessions de terrains sur ce secteur, et d'affecter les recettes des ventes au remboursement de l'avance consentie par le budget principal.

En vue de garantir une permanence des méthodes, les modalités de gestion de l'opération SAUNAB ont notamment été maintenues en reprenant le principe d'un transfert de terrains par le budget principal au budget annexe « ZAC », au fur et à mesure de leur commercialisation, pour éviter de générer des frais de portage financier par le budget annexe.

Dans ce cadre, le Conseil de Communauté a fixé, par délibération n° 2004/0274 du 30 avril 2004, le prix moyen de transfert des terrains au budget annexe à 12,36 € / m², valeur à indexer chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC moyen connu à la date du 1^{er} mai).

Par délibération n° 2009/0598, notre Etablissement a approuvé le bilan économique et comptable actualisé au 31 août 2009 de l'opération d'aménagement « Quartier du Lac », faisant ressortir un solde d'avance de 1.670.166,91 € à rembourser au budget principal, et a décidé de faire procéder à l'étude des modalités de clôture comptable de cette opération au sein du budget annexe « ZAC », dans la perspective de commercialisation de terrains situés dans le périmètre de la ZAC « La Berge du Lac ».

Depuis, le Conseil de Communauté a décidé en séance du 26 mars 2010, dans sa délibération n° 2010/0138, de céder à Bouygues Immobilier un ensemble de parcelles de terrain nu d'une contenance de 29,87 hectares pour réaliser l'aménagement de la ZAC « La Berge du Lac » selon les modalités suivantes :

- Vente à un montant net de 26.000.000 € HT, résultant de la différence entre la valeur globale des terrains estimés à 38.585.000 € HT par France Domaine et de la participation financière de 12.585.000 € de l'aménageur à la réalisation des équipements publics décrits dans le contrat de concession.
- Paiement de ce prix en trois pactes correspondant aux 3 phases de réalisation de la ZAC. Un premier pacte de 4.500.000 € HT a été versé le 6 juillet dernier lors de la signature de la vente, un deuxième pacte de 9.000.000 € est prévu en juillet 2013 et le dernier pacte de 12.500.000 € sera versé en juillet 2017 par Bouygues Immobilier.

Les parcelles cédées à Bouygues Immobilier sont toutes comptabilisées à l'actif du budget principal en tant que terrains nus, à une valeur d'origine de 1.880.842,94 €.

En application de la délibération n° 2004/0274 du 30 avril 2004, leur transfert au budget annexe « ZAC » au prix unitaire de 15,47 € le m² (actualisé sur la base de l'ICC moyen de mai 2010) générerait une dépense de 4 620 966,35 € au budget annexe « ZAC », à laquelle s'ajoutera une part travaux calculée à 2.967.935,49 €.

Par ailleurs, la constatation des paiements différés au budget annexe « ZAC » se traduirait d'un point de vue comptable sur l'exercice 2010 par l'enregistrement d'une dépense d'investissement de 21.500.000 € au titre de la créance de notre Etablissement sur la société Bouygues Immobilier, qui ne sera soldée qu'en 2017 par le paiement du dernier pacte.

En conséquence, la comptabilisation au budget annexe « ZAC », de l'opération de vente des terrains de la ZAC « La Berge du Lac », ne permettrait pas de procéder avant fin 2017 à la clôture comptable de l'opération « Quartier du Lac » au budget annexe qui avait été envisagée lors du dernier bilan actualisé validé en octobre 2009.

Dans ces conditions, pour éviter de pénaliser le budget annexe « ZAC » par le poids financier des paiements par pacte et de repousser à une échéance lointaine le solde comptable de l'opération « Quartier du Lac », il est proposé de comptabiliser directement au budget principal de la Communauté la cession des terrains à Bouygues Immobilier ainsi que la créance de notre Etablissement à l'encontre de cette société.

De manière à retracer dans ce budget, l'exhaustivité des dépenses afférentes à cette vente, la part correspondant aux travaux enregistrée à l'actif du budget annexe sur le périmètre de la vente et déterminée à hauteur 2.967.935,49 € nécessite, au préalable, d'être transférée au budget principal par le budget annexe de l'opération d'aménagement.

L'impact financier des paiements différés consentis à Bouygues Immobilier étant pris en charge par le budget principal, le budget annexe « ZAC » serait alors en mesure de rembourser sur l'exercice 2010 le solde d'avance de 1.670.166,91 €.

Le montant des travaux cédés au budget principal étant supérieur de 1 297 768,58 € au montant du solde de l'avance à rembourser, le budget annexe « ZAC » dégagerait un résultat excédentaire en section d'investissement sur l'exercice 2010 à hauteur de cette différence.

Une fois ces opérations prises en compte dans les deux budgets, il serait alors possible d'engager les modalités de clôture de l'opération du « Quartier du Lac » au budget annexe ZAC, modalités en cours de mise au point avec la Recette des Finances et les services communautaires concernés.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, d'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°1999/651 du 23 juillet 1999 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le montant un bilan d'ouverture de l'opération « Quartier du Lac » à intégrer au budget annexe « ZAC » suite à la reprise en régie de cette opération par la CUB,

Vu la délibération n°2004/0274 du 30 avril 2004 par laquelle le Conseil de Communauté a fixé la valeur de transfert au budget annexe « ZAC » des parcelles vendues sur le périmètre de l'opération d'aménagement « Quartier du Lac »,

Vu la délibération n°2009/598 du Conseil de Communauté en date du 2 octobre 2009 approuvant le bilan financier actualisé de l'ex-opération d'aménagement du quartier du Lac et décidant d'étudier les modalités de clôture comptable de ladite opération,

Vu la délibération n°2010/0138 du 26 mars 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a décidé la cession des terrains communautaires correspondants à la ZAC berge du lac/Ginko à Bouygues Immobilier, aménageur

Vu la délibération n° 2010/0407 du 25 juin 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a fixé le montant de la TVA applicable à la cession des terrains constitutifs de la ZAC « La Berge du Lac »

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT :

Qu'il est nécessaire d'enregistrer au budget principal l'ensemble des opérations comptables relatives à la cession à Bouygues Immobilier des terrains constitutifs du périmètre de la ZAC « La Berge du Lac », pour ne pas pénaliser l'équilibre du budget annexe « ZAC » par le poids financier des paiements par pactes et différer sa clôture au mieux à 2017.

DECIDE

Article 1 : D'enregistrer avant la fin du présent exercice, au budget Principal de la Communauté l'ensemble des opérations comptables afférentes à la cession à Bouygues Immobilier des terrains constitutifs du périmètre de la ZAC « La Berge du Lac ».

Article 2: D'adopter par nature, avec présentation fonctionnelle pour le budget Principal et par chapitre, la présente Décision Modificative n° 11 qui, pour les deux budgets concernés et en mouvements budgétaires, s'élève, en recettes à 42.988.806,47 € et en dépenses à 41.691.037,89 €.

Article 3: D'acter formellement, d'une part, le transfert par le budget annexe « ZAC » Opération d'aménagement du « Quartier du Lac » au budget principal de la part correspondant aux travaux enregistrés à l'actif du budget annexe sur le périmètre de la vente et déterminée à hauteur de 2.967.935,49 € et d'autre part, le remboursement, avant la fin du présent exercice, au budget Principal par le budget annexe « ZAC », opération d'aménagement « Quartier du Lac », du solde d'avance s'élevant à 1.670.166,91€.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées par :

120 Voix pour
0 Voix contre
0 Abstentions

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 17 décembre 2010,

Pour expédition conforme,
Le Président,

M. VINCENT FELTESSE

REÇU EN PRÉFECTURE LE
23 DÉCEMBRE 2010

PUBLIÉ LE : 23 DÉCEMBRE 2010

