COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 23 septembre 2011
(convocation du 12 septembre 2011)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Septembre Deux Mil Onze 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. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine,
M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure,
M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic,
M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle,
M. LABARDIN Michel, 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, Mme TERRAZA Brigitte,
M. AMBRY Stéphane, M. ASSERAY Bruno, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques,
M. BOUSQUET Ludovic, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie,
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, 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. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda,
M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain,
M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle,
M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien,
M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry,
Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel	M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
M. DAVID Alain à Mme LACUEY Conchita	M. MAURIN Vincent à Mme MELLIER Claude entre 9 h 50 et 12 h
M. CAZABONNE Didier à M. Alain CAZABONNE à partir de 11 h 35	M. MERCIER Michel à M. AMBRY Stéphane
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude	M. MOGA Alain à M. MANGON Jacques à partir de 11 h 30
M. GELLE Thierry à M. BONNIN Jean-Jacques	M. MOULINIER Maxime à M. DUBOS Gérard à partir de 12 h
M. LABISTE Bernard à M. FREYGEFOND Ludovic	M. PAILLART Vincent à M. COUTURIER Jean-Louis
M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques	M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
M. SAINTE-MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10H et à partir de 11H	M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude	M. QUERON Robert à M. LABARDIN Michel
Mme BALLOT Chantal à Mme EWANS Marie-Christine	M. RAYNAUD Jacques à M. RESPAUD Jacques
Mme BREZILLON Anne à Mme PIAZZA Arielle	M. REIFFERS Josy à M. LOTHAIRES Pierre à partir de 10 h 50
M. BRUGERE Nicolas à M. DUART Patrick	M. ROUVEYRE Matthieu à Mme TERRAZA Brigitte jusqu'à 10 h 20
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme COLLET Brigitte	M. SENE Malick à Mme FOURCADE Paulette
M. CAZENAVE Charles à Mme TOUTON Elisabeth	M. SIBE Maxime à Mme PARCELIER Muriel à partir de 11 h 45
Mlle DELTIPLE Nathalie à Mlle EL KHADIR Samira	M. SOLARI Joël à M. DAVID Jean-Louis
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle	M. TRIJOLET Thierry à M. CHARRIER Alain jusqu'à 10 h 30

LA SEANCE EST OUVERTE

MERIGNAC - ZAC Centre Ville - CRAC 2010 - Approbation - Décision

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre n°2007/0451 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

- I – Le bilan de la ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2010, transmis par BMA,
- II – les bilans consolidés pour la CUB et la commune.

I – Le bilan de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac.

Par délibération n°2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac, et a confié son aménagement à Bordeaux Métropole Aménagement lors de sa séance du 23 novembre 2007. Le Traité de concession a été signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'aménageur le 21 janvier 2008.

Dans le cadre du projet urbain de la Ville de Mérignac visant à la reconfiguration du centre ville, la ZAC « Centre Ville » de Mérignac contribue au renforcement des centralités urbaines résidentielles et commerciales en :

- proposant une offre diversifiée de logements dans le cadre d'une densité résidentielle nouvelle,
- redynamisant les services marchands et en renforçant l'activité commerciale,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de :

- 248 logements, soit 21 088 m² SHON, dont 32% en PLUS/PLAI et 68% en accession libre,
 - 6 235 m² SHON de commerces et services,
 - 860 m² SHON de bureaux,
- pour une SHON globale de 28 183 m².

L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une pré commercialisation par la CUB auprès de Bouygues Immobilier, les surfaces à commercialiser par l'aménageur dans la ZAC représentaient initialement une SHON

globale de 19 765 m². Elles sont aujourd'hui portées à 20 352 m² SHON sur les 28 662 m² SHON au global.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. La rue de la vieille Eglise et la rue Beaumarchais seront traitées en coeur de ZAC selon les critères de développement durable. Les abords de la Vieille église seront dégagés et aménagés en un jardin d'environ 1 400 m². Ces équipements répondent aux stricts besoins de la ZAC.

Enfin, la réalisation du programme de logements ci-dessus exposé rend nécessaire l'ouverture de trois classes nouvelles dans le cadre de l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry, ainsi que la réalisation de locaux communs.

1.1 L'activité 2010 pour la ZAC.

- Programme de construction

Concernant le programme de construction, une légère variation est observée s'agissant des logements et des commerces et services. En effet, les SHON exactes déclarées dans les permis de construire des îlots 3 et 4 déposés fin 2010 ont été reportées dans le programme de construction afin de l'actualiser, de même que les SHON recalées suite au permis modificatif délivré sur l'îlot 1. On note ainsi une augmentation de 1% de la SHON logements et une diminution de 11% de la SHON commerces et services.

Par rapport au dossier de création/réalisation, la SHON totale a augmenté de 439 m², soit 2 %. La répartition par type de produit est légèrement modifiée mais devrait retrouver son équilibre initial avec la programmation prévue sur l'îlot 2, dernier îlot dont le permis n'a pas encore été déposé.

Ilot 1

La Société Bouygues Immobilier, retenue par la CUB pour la réalisation de l'îlot 1, a poursuivi le chantier de construction débuté au début du second semestre 2009. Les travaux devraient s'échelonner jusqu'à mi 2011, date prévisionnelle de livraison de l'îlot constitué de 22 logements locatifs PLUS, 46 logements libres, 764 m² SHON de bureaux et 2 038 m² SHON de commerces et services.

Un permis modificatif a été déposé en mairie le 5 août 2010 et délivré le 15 décembre 2010. Celui-ci portait sur une légère adaptation de la SHON, conservant toutefois un nombre de logements identique.

Ilot 3

En 2009, Domofrance avait été désigné bailleur social pour la réalisation de l'îlot 3. Suite à la consultation de maîtrise d'œuvre qu'il avait lancée afin de retenir un architecte pour la construction de logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI, le cabinet d'architecture Alain Triaud et Luc Arsène Henry a été retenu.

Le permis de construire présentant 3 489 m² SHON, soit 39 logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI a été déposé le 30 décembre 2010. Une certification Habitat et Environnement est visée sur ce programme, avec un label BBC Effinergie.

Ilot 4

Par jury du 27 avril 2010, l'aménageur BMA a retenu l'équipe Groupe Pichet avec l'agence Teisseire et Touton pour la réalisation de l'îlot 4.

Le permis de construire présentant 4 837 m² SHON d'accès libre, soit 70 logements, ainsi que 576 m² SHON de commerces et services a été déposé le 23 décembre 2010.

- Programme des équipements publics

Une consultation de maîtrise d'œuvre pour la restructuration et l'extension des réseaux de l'ensemble de la ZAC centre ville de Mérignac a été lancée par BMA en novembre 2010.

- Point foncier

Aucune acquisition n'a été réalisée par l'aménageur en 2010. Les échanges des places de stationnement engagés sur l'îlot 4 se sont poursuivis, seuls 3 dossiers restaient à finaliser fin 2010.

Concernant l'îlot 4, un diagnostic d'archéologie préventive a été réalisé par l'INRAP du 10 au 12 mai 2010. Suite aux conclusions de cette analyse de site, un courrier de la DRAC du 28 juin 2010 a précisé l'inutilité d'une campagne de fouilles complémentaires sur cet îlot.

> Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2010 s'est traduite par un total de dépenses de 0,11 M € TTC (soit 0,7 % du total prévisionnel des dépenses).

Les principales dépenses portent sur :

- les frais de libération des sols : 0,02 M € TTC relatifs notamment à la mise au propre de l'îlot 4,
- les frais d'aménagement correspondant à l'assistance juridique, à des honoraires de maîtrise d'œuvre, aux frais de publication et à la reprographie : 0,07 M€ TTC,
- les honoraires aménageur : 0,03 M € TTC.

Le total de recettes pour l'année s'élève à 3,71 M € TTC, constitué majoritairement de la participation communautaire et à hauteur de 0,39 M € par la participation conventionnelle du constructeur de l'îlot 1 n'ayant pas acquis son terrain auprès de l'aménageur mais de la CUB.

Au 31 décembre 2010, aucune SHON n'a été commercialisée par BMA.

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC.

Le bilan au 31 décembre 2010 est arrêté à 15,75 M € TTC, soit en très légère augmentation (environ 1 %) par rapport au bilan du CRAC 2009 approuvé en octobre 2010.

La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : 7,36 M € dont :

- 6,16 M € correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur du logement conventionné prévu sur la ZAC et en faveur de la restructuration urbaine,
- 1,2 M € correspondent à la participation aux équipements scolaires.

En effet, le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à trois classes et prévu, en conséquence, l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry pour un coût plafonné à 1,2 M€ TTC. La mobilisation de cette somme est prévue au PPI comme suit : en 2012 (0,48 M €), en 2013 (0,60 M €) et en 2014 (0,12 M €), selon les modalités retenues dans la convention type formalisée avec la commune.

Pour 2011, aucune participation communautaire n'est prévue.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2010 à 15,75 M € TTC soit :

- 14,55 M € TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M € de participation de la CUB au titre du groupe scolaire.

II – Le bilan consolidé de l'opération

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 11,73 M € TTC qui se décompose pour :

- 4,37 M € en acquisitions foncières,
- 6,16 M € en participation communautaire,
- 1,20 M € en participation au groupe scolaire.

Si on déduit de cet investissement 4,08 M € de recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur et à l'opérateur de l'îlot 1, l'effort net de la CUB s'établit à 7,65 M € TTC.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune

En dépenses, la Ville de Mérignac prend en charge la restructuration / extension de l'équipement scolaire estimée à hauteur de 1,20 M € HT soit 1,44 M € TTC.

La Ville de Mérignac assurant cette maîtrise d'ouvrage, elle récupère en recette la participation financière de la Communauté Urbaine d'un montant estimé à 1,20 M €. Cette restructuration n'ayant pas été mise en oeuvre au 31 décembre 2010, aucune participation n'a été versée à ce jour.

En outre, la Ville de Mérignac a récupéré en recettes 473 500 € provenant de la cession à la CUB d'une partie de l'îlot 1.

Par conséquent, le bilan consolidé de la commune témoigne d'un effort net de 0,24 M € TTC.

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° 2006/0755 du 27 octobre 2006 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création - réalisation de la ZAC «Centre Ville» à Mérignac ;
- Vu la délibération n° 2007/0848 du 23 novembre 2007 par laquelle le conseil de communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à la Société « Bordeaux Métropole Aménagement (BMA)» ;

- Vu le traité de concession d'aménagement signé le 21 janvier 2008 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Société BMA ;
- Vu la délibération n°2008/0412 du 18 juillet 2008 par laquelle le conseil de communauté a approuvé l'avenant n°01 au traité de concession ;
- Vu l'avenant 01 au traité de concession d'aménagement signé le 03 septembre 2008 ;
- Vu la délibération n° 2009/0818 du 27 novembre 2009 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2008 et a décidé du 1^{er} versement de la participation communautaire ;
- Vu la délibération n° 2010/0714 du 22 octobre 2010 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2009 et a décidé du deuxième versement de la participation communautaire ;
- Vu le CRAC 2010 transmis par l'aménageur et le bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

L'article 21 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 CRAC 2010 de la ZAC Centre Ville de Mérignac est approuvé.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 septembre 2011,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 6 OCTOBRE 2011</p> <p>PUBLIÉ LE : 6 OCTOBRE 2011</p>

Mme. CHRISTINE BOST