

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. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel
M. DAVID Alain à Mme LACUEY Conchita
M. CAZABONNE Didier à M. Alain CAZABONNE à partir de 11 h 35
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude
M. GELLE Thierry à M. BONNIN Jean-Jacques
M. LABISTE Bernard à M. FREYGEFOND Ludovic
M. LAMAISSON Serge à M. GUICHOUX Jacques
M. SAINTE-MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10H et à partir de 11H
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude
Mme BALLOT Chantal à Mme EWANS Marie-Christine
Mme BREZILLON Anne à Mme PIAZZA Arielle
M. BRUGERE Nicolas à M. DUART Patrick
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme COLLET Brigitte
M. CAZENAVE Charles à Mme TOUTON Elisabeth
Mlle DELTIPLE Nathalie à Mlle EL KHADIR Samira
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle

M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
M. MAURIN Vincent à Mme MELLIER Claude entre 9 h 50 et 12 h
M. MERCIER Michel à M. AMBRY Stéphane
M. MOGA Alain à M. MANGON Jacques à partir de 11 h 30
M. MOULINIER Maxime à M. DUBOS Gérard à partir de 12 h
M. PAILLART Vincent à M. COUTURIER Jean-Louis
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. QUERON Robert à M. LABARDIN Michel
M. RAYNAUD Jacques à M. RESPAUD Jacques
M. REIFFERS Josy à M. LOTHAIRES Pierre à partir de 10 h 50
M. ROUVEYRE Matthieu à Mme TERRAZA Brigitte jusqu'à 10 h 20
M. SENE Malick à Mme FOURCADE Paulette
M. SIBE Maxime à Mme PARCELIER Muriel à partir de 11 h 45
M. SOLARI Joël à M. DAVID Jean-Louis
M. TRIJOULET Thierry à M. CHARRIER Alain jusqu'à 10 h 30

LA SEANCE EST OUVERTE

LORMONT - ZAC "Quai Chaigneau Bichon" - CRAC 2010 - Approbation

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 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 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 « 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 convention de 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 prévoyait la réalisation de 7 600 m² de SHON logements (48 PLS, 20 accessions aidées, 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 2010 pour la ZAC.

➤ Du point de vue de l'aménageur

L'activité 2010 s'est traduite par :

- un total de dépenses de **13 655 € TTC** (soit **0,7 %** du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent notamment sur :

- des travaux et frais d'aménagement (13 108 € TTC),
- des honoraires d'aménageur (893 € TTC),
- des frais de communication (2 123 € TTC),
- des frais divers (- 2 469 € TTC)

Les acquisitions foncières engagées entre la Communauté Urbaine et le Grand Port Maritime de Bordeaux n'étant toujours pas régularisées, BMA n'a pu acquérir le solde des emprises des îlots UFA et UFB.

Les dépenses au titre des frais d'aménagement ont été très limitées dans l'attente de la livraison des programmes des îlots UFA et UFB.

La rémunération de l'aménageur est inférieure aux prévisions car le solde des cessions des UFA et UFB n'a pu être réalisée.

- un total de recettes de **734 € TTC**

Les recettes consistent essentiellement en des produits financiers générés sur la trésorerie positive de l'opération. La cession du solde des îlots UFA et UFB n'ayant pu être réalisée.

Evolution du programme de construction.

Le programme global de construction connaît une nette évolution par rapport au CRAC 2009 (moins 9,8%).

La SHON consacrée au logement passe de 9153 m² SHON à 10 053 m² SHON.

Celle consacrée aux commerces et services passe de 4 200 m² SHON à 700 m² SHON.

Cette évolution est liée à des réajustements programmatiques. En effet, suite à des arbitrages opérés à l'occasion de comités de suivi en 2010, le programme des acquisitions à réaliser dans le cadre de l'opération a fait l'objet d'évolutions sensibles :

- *abandon de l'îlot 5* présentant des contraintes lourdes (pollution liée à la présence d'une station service et utilisation de ce foncier par la ville de Lormont),
- *acquisition partielle de l'îlot 6* : il a été décidé de limiter l'intervention sur cet îlot sur la partie dont la CUB est propriétaire. En effet, situé à flanc de coteaux, le foncier restant à acquérir auprès de propriétaires privés dégage peu de constructibilité et présente un risque important en terme de coûts de mise au propre et de mise en sécurité. Un programme de logements en remplacement des commerces et services initialement envisagés sera réalisé (entre 850 à 900 m² SHON développant 7 à 8 logements en accession aidée).

- *report de la commercialisation de l'îlot 1* : le Grand Port Maritime de Bordeaux, propriétaire de 50 % de l'assiette foncière, n'ayant toujours pas cédé son foncier à la CUB, retarde la commercialisation de cet îlot. Une recherche de densification pour porter la SHON de 700 à 1000 m² (commerces et services) sera opérée pour améliorer le bilan.

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC.

Le bilan au 31 décembre 2010 est arrêté à **2 049 009 € TTC**, soit une diminution de **0,57 M € TTC** (- 22%) par rapport au CRAC 2009.

Cette baisse du bilan est liée aux évolutions programmatiques validées en comité de suivi générées par des difficultés foncières.

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

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 réalisées 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** (hors acquisitions foncières).

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de **5,2 M € TTC**. Si on déduit de cet investissement, les recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (0,38 M€ TTC), l'effort net de la CUB s'établit à **4,82 M € TTC**. Cet effort reste inchangé par rapport au CRAC 2009.

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. Cet aménagement a été confié par la Commune à BMA par convention de mandat pour un montant de **1,9 M € TTC**. Ces travaux sont aujourd'hui achevés.

Aucune recette n'est attendue pour la Ville.

L'effort net de la commune s'établit donc à **1,9 M€ TTC**.

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° 2010/0713 du 22 octobre 2010 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu des Activités Comptables (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2009 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. 2010 de la Z. A. C. « Chaigneau Bichon » à Lormont 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,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
5 OCTOBRE 2011**

PUBLIÉ LE : 5 OCTOBRE 2011

Mme. CHRISTINE BOST