

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. LOTHAIRE 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. LOTHAIRE 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

BORDEAUX - ZAC "Coeur de Bastide" - CRAC 2010 - Approbation - Décision

Monsieur DUCHENE 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

Le dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux a été approuvé par délibération n°99/509 en date du 28 mai 1999.

L'aménagement de la ZAC a été confié à BMA par voie de concession d'études-réalisation signée le 26 mai 1997 et de son avenant signé le 5 juillet 1999.

La ZAC Coeur de Bastide s'inscrit dans les grandes orientations du développement urbain de l'agglomération, à savoir :

- le renforcement des centres-villes et des tissus existants,
- le rééquilibrage du développement urbain sur la Rive Droite,
- la mise en valeur des territoires riverains du fleuve,
- l'organisation des déplacements autour des transports collectifs structurants.

Le projet se développe sur environ 29 hectares. Il articule, autour d'un parc urbain de 10 hectares, des îlots à vocation mixte d'habitat, de commerces, de services et d'équipements.

Le programme de construction (190 866 m² SHON) reste inchangé par rapport au CRAC 2009. Il est consacré pour 41% à l'habitat et a permis la construction de 1011 logements (28 % de la SHON logement en PLS et 72 % en accession libre).

Les bureaux constituent 35 % du programme de la ZAC, les commerces et services 6 % et les autres destinations 18 % (Université, CNFPT, groupe scolaire, maison de quartier...).

Seul l'îlot D3 reste à commercialiser pour une extension du pôle universitaire de gestion. Face aux incertitudes quant à la possibilité de finaliser les acquisitions foncières auprès de

RFF sur l'îlot D3, BMA se propose de se porter acquéreur en 2012 des droits à construire attachés à cet îlot.

La commercialisation de cet îlot est envisagée en 2012 pour une livraison fin 2013.

La prolongation de la convention de concession au 31 décembre 2014 décidée par la CRAC 2009 a permis à BMA de saisir EDF en vue d'obtenir une prolongation de la convention relative au préfinancement et au remboursement du raccordement électrique de la ZAC. Ce remboursement du préfinancement de renforcement HTA pourrait ainsi intervenir en 2013 et 2014.

Le programme des équipements publics est entièrement réalisé à l'exception de la liaison piétonne nord entre le jardin botanique et la rue Lavigne.

1.1 L'activité 2010 pour la ZAC

L'exercice 2010 a essentiellement permis la réalisation des travaux de desserte de l'îlot D, assurant la desserte de service de secours en façade des îlots D2 et D3. Un parking provisoire de 60 places de surface a été également réalisé sur le solde des terrains maîtrisés de l'îlot D.

Les travaux de l'îlot D2 (6 900 m² SHON de logements étudiants sous maîtrise d'ouvrage BMA) ont été conclus. La résidence Universitaire Cœur de Bastide a été livrée le 31 juillet 2010. Ce projet est certifié « Habitat et Environnement » CERQUAL.

Les travaux de l'îlot B, accueillant notamment le siège de Pôle Emploi, ont débuté en janvier 2010 pour une livraison prévue en 2011 (12 095 m² SHON d'activités tertiaires sous maîtrise d'ouvrage SCCV JLG Cristal).

Les dépenses de l'exercice 2010 concernent essentiellement des travaux d'aménagement (435 977 € TTC) et les honoraires de l'aménageur (34 386 € TTC), outre les reversements de TVA.

L'aménageur a remboursé à la CUB la moitié du trop perçu de participation constaté lors du CRAC 2008. Le versement du solde du remboursement de ce trop perçu est proposé pour moitié, en 2011, et l'autre moitié, pour 2012.

Les recettes de l'exercice 2010 correspondent aux produits de gestion (0,03 M€ TTC). Aucun remboursement partiel par EDF du préfinancement du nouveau réseau HTA n'a été versé en 2010 (le taux de remboursement s'élevant toutefois à 80%).

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2010 à 50,38 M€ TTC, en diminution de 3 970 € par rapport au CRAC 2009, équipement scolaire compris.

La participation communautaire est maintenue à 21,33 M€ TTC :

- dont 12,76 M€ TTC au titre de l'effort que notre établissement réalise en faveur de la restructuration urbaine des villes et des centres bourgs ;
- dont 8,57 M€ TTC au titre du groupe scolaire réalisé par la CUB.

La participation due à l'aménageur a été intégralement versée lors des exercices précédents sur la base d'un montant supérieur, dont 0,58 M€ TTC restent à rétrocéder à la Communauté Urbaine en 2011 et 2012.

II – Le bilan consolidé de l'opération.

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB.

Le programme des équipements publics, approuvé par délibération n°99/509, prévoyait la réalisation de travaux de voirie, d'assainissement, la construction d'une station de pompage et d'un groupe scolaire.

Les coûts actualisés des équipements publics d'intérêt général concernant la voirie et l'assainissement portent sur un total, inchangé par rapport au CRAC 2009, de 21,34 M€ TTC. Ils concernent :

- les travaux de voirie de la rue Serr (quai de Queyries – avenue Abadie), réalisés pour un montant de 1 981 387 € TTC ;
- le raccordement des réseaux d'eaux usées jusqu'à la station d'épuration pour un coût de 91 924 € TTC ;
- la réalisation d'une station de pompage pour un coût total de 19 271 537 € TTC. Compte tenu d'une participation du bilan revue à 3 079 374 € TTC, le « coût résiduel » pour notre Etablissement est donc établi à 16 192 163 € TTC.

En complément, la construction du groupe scolaire s'est élevée à 8 565 601 € TTC.

Le bilan consolidé de la CUB (participation au bilan aménageur et équipements publics sous maîtrise d'ouvrage CUB) traduit un investissement brut au 31 décembre 2010 de 48,83 M€ TTC.

Il convient de retrancher de ce montant le remboursement par l'aménageur du foncier acquis par la CUB et nécessaire à la réalisation de la ZAC soit 6,16 M€ et sa participation aux équipements réalisés par la CUB (3,08 M€ TTC).

L'investissement net de la CUB sur cette opération est donc, au 31 décembre 2010, de 39,59 M€ TTC. Il est inchangé par rapport au CRAC 2009.

2.2 Le bilan consolidé pour la commune.

Le bilan consolidé pour la Commune est inchangé et traduit un investissement brut de 12,42 M€ TTC, soit un investissement net de 12,06 M€ TTC déduction faite du foncier cédé et de la participation de l'aménageur aux équipements réalisés par la Ville.

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° 1999/0509 du 28 mai 1999 le conseil de communauté a approuvé le dossier de création – réalisation de la Z. A. C. « Cœur de Bastide » à Bordeaux ;
- Vu la convention publique d'aménagement signée le 26 mai 1997 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la société Bordeaux Métropole Aménagement ;
- Vu la convention pour le versement d'une avance sans intérêt remboursable signée le 19 septembre 2005 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la société Bordeaux Métropole Aménagement ;
- Vu l'avenant n° 1 signé le 05 juillet 1999 précisant la mise en œuvre opérationnelle du projet ;
- Vu l'avenant n° 2 signé le 25 juillet 2002 modifiant les modalités de rémunération de l'aménageur pour tenir compte de la baisse du taux de T. V. A. ;
- Vu l'avenant n° 3 signé le 07 décembre 2006 modifiant le terme de la convention de concession au 12 juin 2009 ;
- Vu l'avenant n° 4 signé le 20 février 2008 arrêtant le nouveau montant de la participation communautaire dû à la suppression de la T. V. A. ;
- Vu l'avenant n° 5 signé le 27 novembre 2008 modifiant le terme de la convention de concession au 31 décembre 2011 ;
- Vu l'avenant n° 6 signé le 27 décembre 2010 modifiant le terme de la convention de concession au 31 décembre 2014 ;
- Vu la délibération n° 2010/0735 du 22 octobre 2010 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activités Comptables (C. R. A. C.) arrêté le 31 décembre 2009 de la Z. A. C. « Cœur de Bastide » à Bordeaux ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

L'article 32 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. « Cœur de Bastide » à Bordeaux est approuvé.

ARTICLE 2

- Le recouvrement de la somme de 291 168 € correspondant au trop perçu sur le versement de la participation communautaire à l'opération est autorisé en 2011.

ARTICLE 3

La recette est imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget principal de l'exercice en cours chapitre 77 - compte 7718 – CRB UB00 – fonction : 8241 – programme HB 05

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,
le Vice -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
5 OCTOBRE 2011

PUBLIÉ LE : 5 OCTOBRE 2011

M. MICHEL DUCHENE