

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 14 octobre 2011
(convocation du 3 octobre 2011)**

Aujourd'hui Vendredi Quatorze Octobre 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. 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, 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. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. TOUZEAU Jean, Mme LACUEY Conchita,
M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain,
M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic,
Mme BREZILLON Anne, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle,
M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, 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, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, 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, 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. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis,
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 TOUTON Elisabeth,
M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. BOBET Patrick
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 11 h 20
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. SAINTE-MARIE Michel M. BAUDRY Claude jusqu'à 11 h 10
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
M. TURON Jean-Pierre à M. TOUZEAU Jean
Mme. BONNEFOY Christine à M. DUART Patrick
M. BRUGERE Nicolas à M. BRON Jean-Charles
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 10 h 10
Mme. COLLET Brigitte à Mme. WALRYCK Anne
Mlle. COUTANCEAU Emilie à Mme. BOST Christine
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita
M. DAVID Jean-Louis à CAZENAVE Charles à partir de 11 h 25

M. DAVID Yohan à Mme. BREZILLON Anne
Mme DESSERTINE Laurence à Mme TOUTON Elisabeth jusqu'à 10 h
M. DUPOUY Alain à Mme. PIAZZA Arielle
M. EGRON Jean-François à Mme. FAORO Michèle
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 05
Mlle. EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
Mme. HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre
M. JOUBERT Jacques à M. QUERON Robert
M. MAURIN Vincent à M. OLIVIER Michel à partir de 11 h
M. MERCIER Michel à M. RAYNAUD Jacques
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. REIFFERS Josy à M. DAVID Jean-Louis jusqu'à 10 h 20
M. SENE Malick à M. DAVID Alain

LA SEANCE EST OUVERTE

PESSAC - ZAC du Centre Ville - 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,
- II – Les bilans consolidés pour la CUB et la Commune.

I – LE BILAN DE LA ZAC CENTRE VILLE A PESSAC

Par délibération n° 2003/0048 du 17 janvier 2003, le Conseil a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC Centre Ville à Pessac, et confié son aménagement à l'OPH Aquitanis par convention publique d'aménagement.

Les objectifs de développement urbain

La ZAC a pour objectif de développer un centre ville structuré, en adéquation avec la taille et les besoins de la commune. Il s'agit donc de :

- développer l'offre de logements, de commerces et de services, ainsi que de restructurer et de renforcer les équipements publics existants,
- permettre l'accueil du pôle intermodal structurant l'ouest de l'agglomération entre le tramway, le chemin de fer et le réseau bus,
- requalifier l'espace public en facilitant les modes de déplacement doux.

Le programme de construction initial

Le programme de construction initial envisageait une SHON totale de 23 700 m² dont

- 14 100 m² sur des îlots maîtrisés par l'aménageur
- 9 600 m² sur les autres îlots situés dans le périmètre de la ZAC.

59% de la SHON prévisionnelle du programme global de construction étaient consacrés au logement, soit 13 980 m² de SHON.

La ZAC prévoyait également la construction de :

- 1 600 m² de SHON affectés à des bureaux,
- 3 020 m² de SHON affectés à des commerces, en pieds d'immeuble,
- 5 100 m² de SHON consacrés aux équipements publics.

Le programme des équipements publics

▪ Les équipements d'infrastructure :

Les aménagements de la ZAC portent sur la reconfiguration des voiries existantes ainsi que sur la création de voies nouvelles et de parkings. Ils visent également à la création de nouveaux espaces publics piétonniers et cyclables, en cohérence avec l'axe convivial qui reliera à terme les secteurs de Bellegrave et du Pontet au centre ville de Pessac.

▪ Les équipements de superstructure :

Des équipements de superstructure sont également prévus dans le cadre de la ZAC, avec la reconstruction du groupe scolaire Aristide Briand, la restructuration du cinéma Jean Eustache, ainsi que la création d'une crèche.

1.1 L'activité 2010 pour la ZAC

➤ **Du point de vue de l'aménageur :**

En dépenses

L'activité 2010 s'est traduite par un total de dépenses de 2,12 M€ TTC, portant principalement sur les postes suivants :

- poste foncier : 0,87 M€ TTC correspondant à des frais d'acquisition, d'indemnité d'éviction et de libération des terrains.
- frais divers : 0,44 M€ TTC, correspondant à des frais financiers, des charges locatives, et au montant de la TVA encaissée/reversée.
- Frais d'aménagement : 0,43 M€ TTC correspondant aux travaux d'aménagement des espaces publics de l'îlot 6.
- honoraires de concession : 0,35 M€ TTC,
- frais d'études : 0,02 M€ TTC,
- frais de communication : 0,01 M€ TTC.

En recettes

Le total des recettes pour l'année 2010 s'élève à 5,05 M€ TTC, réparties de la manière suivante :

- recettes de cessions : 4,33 M€ TTC dont 3,13 M€ TTC de cessions de fonciers aménagés sur les îlots 2, 3, 4 et 6 et 1,2 M€ TTC de cessions d'immeubles conservés sur l'îlot 3,
- autres recettes diverses : 0,72 M€ TTC correspondant à des loyers, charges locatives et dépôts de garantie (0,09 M€ TTC) et à une cession à la CUB de foncier non aménagé (0,63 M€ TTC).

Au 31 décembre 2010, 71% des dépenses prévisionnelles ont été mandatées, et 73% des recettes ont été encaissées.

➤ **L'évolution du programme de construction au 31 décembre 2010 :**

Au total, la SHON globale prévue s'établit à 32 212 m², répartie de manière suivante :

- 17 215 m² pour le logement dont :
 - o pour les îlots maîtrisés par l'aménageur, 13 908 m² de logements, composés ainsi : 995 m² pour les PLUS (11 logements), 2 632 m² pour le PLS (33 logements), et 10 281 m² pour l'accession libre (124 logements),
 - o pour les îlots non maîtrisés par l'aménageur, 3 307m² de logements, composés ainsi : 401m² pour le locatif social (5 logements), et 2 906m² pour l'accession libre (39 logements).
- 4 725 m² pour les commerces et bureaux, dont 4 532 m² sur les îlots maîtrisés par l'aménageur,
- 5 100 m² pour les équipements publics (crèche, groupe scolaire Aristide Briand, cinéma Jean Eustache)
- 5 172 m² pour les autres équipements (lycée privé, gymnase).

Au 31 décembre 2010, sur les îlots maîtrisés par l'aménageur, 59% de la SHON globale a été réalisée.

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

En dépenses

Le Compte Rendu d'Activités Comptables (CRAC) arrêté au 31 décembre 2010 s'établit à 18,4 M€ TTC (hors groupe scolaire), soit une baisse de 0,2 M€ TTC (-1%), par rapport au CRAC 2009. Cette diminution n'entraîne cependant aucune variation de la participation communautaire.

A l'exception du poste frais divers (-12%) les autres postes de dépenses du bilan 2010 n'évoluent pas ou très peu par rapport au CRAC 2009.

En recettes

Les recettes TTC régressent globalement de -1% par rapport au CRAC 2009.

Cette légère baisse est liée à une TVA sur vente moins importante par rapport au CRAC 2009 compte tenu du non assujettissement à la TVA de la vente de la partie « bâtis à conserver » de l'îlot 3 inscrite au poste « cessions diverses ».

Les autres postes de recettes restent stables avec une évolution comprise entre -1% et +1%.

La participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux reste inchangée pour un montant de 5,85M€. Son dernier terme de versement (d'un montant de 0,6 M€) est prévu en 2012.

La participation Ville reste inchangée et s'élève à 1 250 000 €. Elle a été intégralement versée.

Du bilan aménageur au bilan ZAC

Le dossier de création/réalisation de la ZAC "Centre Ville" à Pessac fait état d'une participation de la ZAC pour la réhabilitation du groupe scolaire A. Briand. Cette participation a été actualisée en 2005 à hauteur de 1,17 M€ TTC.

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2010 à 19,57 M€ TTC, soit :

- 18,40 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,17 M€ de participation au titre du groupe scolaire.

II – LES BILANS CONSOLIDE DE L'OPERATION

2.1 Le bilan consolidé pour la CUB

L'investissement brut de notre établissement est estimé à **29,22 M€ TTC**.

Au titre du bilan aménageur : l'apport de la CUB représente 8,54 M€ dont 5,85 M€ de participation au titre de la politique de restructuration urbaine et au titre de l'effort communautaire en faveur du logement aidé, 1,17 M€ au titre de la participation versée par la CUB pour la réhabilitation du groupe scolaire, et 1,52 M€ au titre des réserves foncières à céder à l'aménageur. Cet apport est stable par rapport au précédent CRAC.

Au titre des équipements structurants : 20,68 M€ TTC correspondent à la réalisation des équipements publics d'intérêt général et des acquisitions foncières nécessaires à leur réalisation, ainsi qu'au financement des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, soit :

- 20,20 M€ TTC pour les équipements publics d'intérêt général qui sont ou seront réalisés :
- **sous mandat Aquitanis** : 2,13 M€ TTC concernant les études, rémunérations et travaux de réaménagement et la création de voies et d'une place, et 0,23 M€ TTC d'acquisitions foncières. Au 31 décembre 2010, 0,80 M € TTC ont été mandatés pour la part travaux, et 0,23 M€ TTC pour la part acquisition foncière.

- sous conduite d'opération et maîtrise d'oeuvre communautaire :

17,84 M€ TTC ont été prévus pour les études, acquisitions et travaux des voiries et parkings réalisés en régie, pour les travaux du passage inférieur sous la voie ferrée, ainsi que pour l'aménagement de la Place de la 5ème République, des Droits de l'Homme, et des avenues J. Jaurès et L. Pasteur, soit 14,80 M€ TTC de coûts d'études et travaux, et 3,04 M€ TTC d'acquisitions foncières.

En 2010, ont été réalisés les études et/ou travaux relatifs aux aménagements suivants :

- espaces publics emblématiques : finalisation des études et lancement de la consultation des entreprises ; travaux de dévoiement des réseaux
 - rues en mandat (Cohé Sud, Lemoine Sud, et place Dignac) : finalisation des études
 - rue Gambetta nord : travaux
 - voie nouvelle sud de l'îlot 8, et trottoir au droit du gymnase : travaux.
- 0,47 M€ TTC pour les missions d'assistance au management environnemental, ainsi qu'à la coordination des différentes maîtrises d'ouvrage.

Compte tenu des recettes (1,52 M€) issues des cessions de réserves foncières de la CUB à l'aménageur, et de la participation de la Ville aux travaux relevant de sa propre compétence dans le cadre de l'aménagement des espaces publics emblématiques (1,18 M€) **l'effort net de notre établissement s'élève à 26,51 M€ TTC**. Cet effort est en augmentation par rapport à 2010, en raison d'une hausse des coûts liés à la maîtrise foncière et aux démolitions (+ 0,4 M€) nécessaires à la réalisation des équipements communautaires, de nouvelles prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la coordination des projets et la sécurité de prévention des chantiers (+ 0,25 M€ TTC), d'une régularisation de

l'actualisation des coûts des études et travaux réalisés en mandat suite à avenant (+ 0,08 M€ TTC), et du coût de paiement par la CUB des travaux relevant de la compétence Ville et qui sera ultérieurement reversé à ce titre par la Ville pour l'aménagement des espaces publics emblématiques (+ 1,18 M€).

2.2 Le bilan consolidé pour la commune

La Ville de Pessac a :

- assuré la réhabilitation du groupe scolaire Aristide Briand pour un montant total de 7,59 M€ TTC ;
- acquis du foncier qu'elle cède ensuite à l'aménageur, pour un montant estimé à 0,59 M€ ;
- réalisé des équipements communaux (crèche - cinéma Jean Eustache – préalables aux travaux et paysagement des espaces publics), pour un montant de 11,31 M€ TTC;
- versé une participation au bilan aménageur, à hauteur de 1,25 M€
- s'est engagée au financement des travaux relevant normalement de ses compétences pour l'aménagement de la Place de la 5^{ème} République, des Droits de l'Homme, de l'îlot 3, des avenues L. Pasteur et J. Jaurès et du carrefour Chateaubriand, pour un montant estimé à 1,18 M€. Cette estimation prend en compte la délibération n° 2010/0776 du Conseil de Communauté du 26 novembre 2010 permettant la délégation de la maîtrise d'ouvrage Ville à la CUB avec versement d'un fond de concours de 0,85 M€ TTC pour les travaux de la place de la 5^{ème} République, et ses abords nord et sud, ainsi que les coûts de travaux relevant des compétences Ville pour l'aménagement futur des rues Pasteur et J. Jaurès, estimés à ce jour à 0,35 M€ TTC et devant être ultérieurement précisés par une nouvelle délibération communautaire et communale.
- participe au financement des actions de communication à hauteur de 0,02 M€ TTC.

Le total des dépenses pour la commune s'établit donc à : 21,94 M€ TTC.

Compte tenu des recettes de cessions foncières à l'aménageur (0,59 M€), de la participation communautaire pour le groupe scolaire (1,17 M€) et de la participation du bilan aménageur aux travaux de réalisation de la crèche (0,17 M€), **la contribution nette de la Ville de Pessac est estimée à 20,01 M€ TTC**. Cet effort est en augmentation par rapport au CRAC 2009, du fait de l'intégration au bilan Ville des coûts des travaux relevant des compétences de la Commune dans l'aménagement des espaces publics emblématiques.

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°2003/0048 du 17 janvier 2003 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la Z. A. C. « Centre Ville » à Pessac et a confié son aménagement à l'O. P. H. AQUITANIS par convention publique d'aménagement ;

- Vu la convention publique d'aménagement signée le 11 mars 2003 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'O. P. H. AQUITANIS ;
- Vu la délibération n°2007/0849 du 23 septembre 2007 approuvant l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement portant sur le montant de la participation communautaire ;
- Vu la délibération n° 2010/0580 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activités Comptables (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2009 de la ZAC « Centre Ville » à Pessac.

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 ZAC "Centre Ville" à Pessac est approuvé.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Le groupe des élus Communistes et Républicains, le groupe des élus Europe Ecologie les Verts et M. Raynal s'abstiennent

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 14 octobre 2011,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 21 OCTOBRE 2011</p> <p>PUBLIÉ LE : 21 OCTOBRE 2011</p>

Mme. CHRISTINE BOST