

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. ROUYEYRE 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

Bègles - ZAC "Quartier de la Mairie" - CRAC 2010 - Approbation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre 2007/0451 de juin 2007, sont ici présentés :

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

I – Le bilan de la ZAC « Quartier de la Mairie » à Bègles.

Par délibération n°2003/0045 du 17 janvier 2003, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Quartier de la Mairie » à Bègles, et a confié son aménagement à l'OPH Aquitanis par convention publique d'aménagement du 11 mars 2003.

Cette opération est une ZAC multi sites de 12,5 ha qui cible trois sites d'anciennes emprises industrielles (le secteur des Sècheries, le secteur Calixte Camelle et le secteur Chevalier de la Barre). Elle a pour objectif de :

- Renforcer le centre-ville de Bègles par un effort de renouvellement urbain et de développer une « ville jardin »,
- Offrir une grande diversité de logements, de locaux de commerces et de services, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle du quartier,
- Améliorer les liaisons inter quartiers avec les équipements et services qu'offre le centre ville,
- Réaménager les espaces publics existants et en créer de nouveaux,

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de 377 logements dont 21% en PLUS et 79% en accession libre. En 2007, la Ville de Bègles a souhaité, afin de permettre une meilleure mixité sur la ZAC, que le programme global de construction soit densifié sur la frange nord du secteur des Sècheries, au profit de la production de logements sociaux diversifiés. Le nombre de logements à réaliser a alors été revu à 475 logements.

Le dossier de création/réalisation prévoit l'ouverture de deux classes nouvelles par la réhabilitation d'un groupe scolaire existant, l'école Joliot Curie.

Par ailleurs, le programme des équipements publics du dossier de création/réalisation de la ZAC porte essentiellement sur le traitement des entrées de ville, la création de liaisons piétonnes et cyclables, le prolongement, l'élargissement et le paysagement de rues existantes, l'amélioration de certains carrefours et l'extension du parc de la Mairie.

Une part de ces équipements répond aux stricts besoins de la ZAC, l'autre part relève en tout ou partie de l'intérêt général.

I – 1 L'activité 2010 pour la ZAC

- Le programme de construction

En 2010, le programme de construction n'a pas évolué. Il demeure essentiellement consacré à l'habitat : 475 logements pour 40 761 m² SHON, soit 83% du programme de construction et qui se répartissent de la manière suivante : 7% de PLUS, 8% de PLUS-RO, 7% de PLS, 15% d'accession aidée et 63% d'accession libre.

Le reste du programme de construction est dédié aux activités tertiaires, soit 8 130 m² SHON, répartis de la manière suivante : 5 767 m² SHON de bureaux et 2 363 m² SHON de commerces et services.

Au 31 décembre 2010, 53% de la SHON logement est commercialisée, soit 284 logements dont 74 logements PLUS et PLUS RO, 32 en PLS, 70 en accession aidée et 108 en accession libre. 1 667 m² SHON de bureaux ont été commercialisées, soit 29% du total. Enfin, toute la SHON se rapportant aux commerces et services a été commercialisée.

- Missions confiées à l'aménageur

L'activité 2010 s'est traduite par **un total des dépenses de 1,50 M € TTC** (soit 8% du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent principalement sur :

- Les frais d'acquisition et de libération des sols : 1,02 M€ TTC, composés essentiellement de frais d'acquisitions foncières (0,80 M€) ;
- Les honoraires aménageur : 0,20 M€ TTC ;
- Les frais divers : 0,19 M€ TTC, correspondant à des frais financiers, des charges locatives, et au montant de la TVA encaissée/reversée ;
- Les frais d'aménagement : 0,07 M€ TTC, correspondant à des frais de travaux divers ;
- Les frais d'études : 0,02 M€ TTC.

Le total des recettes pour l'année 2010 s'élève à 2,46 M€ TTC, réparti de la manière suivante :

- Recettes de cessions : 2,16 M€ TTC ;
- 0,30 M€ de recettes diverses.

Au 31 décembre 2010, 72,6% des dépenses provisionnelles ont été mandatées, et 64,2% des recettes ont été encaissées.

I – 2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan de l'aménageur au 31 décembre 2010 est arrêté à 18,28 M€ TTC, soit une augmentation de 0,29 M€ TTC (+1,62%) par rapport au CRAC 2009, sans variation de la participation de la CUB.

En dépenses, les principales évolutions portent sur :

- les frais d'acquisition et de libération des terrains : + 0,33 M€ TTC, soit une augmentation de 3,19% par rapport au CRAC de 2009, dus pour l'essentiel à l'achat d'une propriété non prévu au bilan initial, et l'expropriation d'une autre propriété ;
- Les frais d'aménagement : - 0,07 M€ TTC, soit une baisse de 2,02% par rapport au CRAC 2009, au report des frais de dépollution vers le poste des frais d'acquisition ;
- Les honoraires de concession : + 0,02 M€, soit une augmentation de +1,43%, ceux-ci suivant l'évolution des postes de dépenses et de recettes ;
- les frais financiers en forte baisse (-52,32%) et la différence entre TVA encaissée et reversée en forte hausse (+15,58%).

En recettes, les principales évolutions concernent :

- Les cessions de charge foncière : + 0,11 M€ TTC, soit une hausse de 0,93% des recettes de cession par rapport au CRAC 2009, grâce principalement à l'augmentation des prix de cession au m² SHON pour l'accession libre des îlots I et J du secteur des Sécheries ;
- Autres recettes diverses : apport supplémentaire des recettes diverses (+4,24%) et une forte augmentation de la TVA trop perçue (+294,25%) ;
- La participation communautaire reste inchangée par rapport au CRAC 2009 : 5,66 M€ en faveur du logement social et de la restructuration urbaine des villes.

Le dossier de réalisation « Quartier de la Mairie » à Bègles a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à deux classes, et prévu en conséquence la réhabilitation du groupe scolaire Joliot Curie. Le montant de la participation communautaire à la création des deux classes supplémentaires a été arrêté lors du CRAC 2009 conformément à la délibération communautaire n°2006/0595, à hauteur de 0.4 M € par classe, soit une participation totale de la CUB de 0.8 M €. Ce montant reste inchangé par rapport au CRAC 2009.

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2010 à 19,08 M€ TTC soit :

- 18,28 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 0,80 M€ de participation au titre des équipements scolaires.

II – Le bilan consolidé de l'opération

II – 1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le programme des équipements publics d'intérêt général (EPIG) concourant à l'opération, concerne un ensemble de voiries réalisées au travers d'une convention de mandat signée avec Aquitanis ou directement sous la maîtrise d'œuvre des services communautaires.

L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général relevant de la compétence de la CUB est estimé à 6,57 M€ TTC au 31 décembre 2010, dont 1,51 M€ de coûts d'acquisition, en légère hausse par rapport au CRAC 2009 suite à une acquisition par expropriation. Ces coûts d'équipement incluent les coûts des études et travaux confiés à Aquitanis par convention de mandat, soit 1,97 M€ TTC, et les coûts des travaux réalisés en régie communautaire, soit 3,09 M€ TTC.

A noter que les travaux d'élargissement des Allées de Francs, ainsi que ceux relatifs au prolongement de la rue C.Camelle répondent pour moitié aux besoins générés strictement par la réalisation de la ZAC ; en conséquence, leur coût HT est supporté à 50 % par le bilan aménageur, soit une recette prévisionnelle pour la CUB ré estimée à 1,18 M€.

S'ajoutent en dépenses à ces coûts d'équipements publics les coûts de constitution des réserves foncières CUB réalisées sur le site (2,27 M€), ainsi que le montant de la participation communautaire au titre de l'effort de la CUB en faveur du logement aidé, de la restructuration des centres villes, et des équipements scolaires, d'un montant de 6.46 M€.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 15,30 M€ TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier CUB à l'aménageur au prix de revient (1,62 M €), à la Ville à 75% de la valeur vénale pour la réalisation de l'extension du Parc de la Mairie (0,41 M €) et au Conseil Régional à 100% de la valeur vénale 2010 et hors frais de dépollution éventuelle (0,79 M €) pour l'extension du lycée professionnel E. Combes, ainsi que la participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général (1,18 M €), l'effort net de la CUB s'établit à 11,31 M € TTC. Cet effort net apparaît en légère hausse par rapport au CRAC 2009 (+1,6%) expliqué par une légère hausse des coûts d'acquisition foncière suite à expropriation et une évaluation à la baisse par France Domaines de la recette de cession d'un foncier. Les coûts des études et travaux restent globalement constants par rapport au CRAC 2009.

II – 2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

En dépenses, la Ville de Bègles prend en charge :

- l'extension du Parc de la Mairie, dont les coûts de travaux et d'acquisition ont été réactualisés en 2007 à 0,95 M € ;
- les travaux d'éclairage public et d'espaces verts (compétence propre de la commune) pour un montant de 0,78 M € TTC ;
- équipements scolaires : 0,96 M € TTC, représentant le montant maximal de la participation communautaire, auquel s'ajoute pour la Ville le montant de la TVA y afférente,

- acquisitions foncières : 1,50 M €.

Au total, l'effort financier de la Ville de Bègles pour le projet urbain du Quartier de la Mairie s'élève à 4,19 M € TTC.

En recettes apparaissent la participation financière de la Communauté Urbaine au titre des équipements scolaires d'un montant plafonné actualisé à 0,80 M €, ainsi que les recettes de cession des réserves foncières communales (1,27 M € à céder à l'aménageur, et 0,41 M € à céder à la CUB).

Enfin le bilan aménageur financera 50 % du coût de l'éclairage et des espaces verts des Allées de Francs, ce qui représente un montant de 0,04 M €.

Ainsi, l'effort net de la Commune s'établit à 1,67 M € TTC. Cet effort est en légère baisse par rapport au CRAC 2009 (-1,2%), du fait d'acquisitions foncières moindres.

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° 2003/0045 du 17 janvier 2003 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la Z. A. C. « Quartier de la Mairie » à Bègles et confié son aménagement à l'« O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu la convention publique d'aménagement signée 11 mars 2003 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'« O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu la délibération n° 2010/0577 du 24 septembre 2010 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2009 de la Z. A. C. ;

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. « Quartier de la Mairie » à Bègles est approuvé.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.
Le groupe des élus Communistes et Républicains s'abstient
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 14 octobre 2011,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
21 OCTOBRE 2011**

PUBLIÉ LE : 21 OCTOBRE 2011

Mme. CHRISTINE BOST