

# 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**

**CENON - ZAC PONT ROUGE**  
 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 10, transmis par AQUITANIS.
- II – Les bilans consolidés pour la CUB et la Commune.

**I – Le bilan de la ZAC du Pont Rouge**

Par délibération n°2006/0926 en date du 22 Décembre 2006, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création-réalisation de la ZAC Cenon Pont Rouge.

Par délibération n° 2007/846 en date du 23 Novembre 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de cette zone à AQUITANIS par le biais d'une Concession d'Aménagement.

Le traité de concession a été signé le 11 Mars 2008.

La concession a été conclue pour une durée de 8 ans à partir de sa notification au concessionnaire.

La ZAC couvre une superficie de 11 hectares environ. Elle a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, notamment en front urbain avenue Jean Jaurès, de l'activité commerciale et de services, en accompagnement du tramway et du pôle multimodal, ainsi que la création de voies nouvelles de desserte sur le secteur A (voies 1A, 1B, 1C, 1D) et d'un espace piétonnier sur le secteur B.

Le programme global de construction prévoyait la réalisation d'environ 60 588 m<sup>2</sup> SHON déclinés en :

- 46 367 m<sup>2</sup> SHON dédiés au logement avec 21 % de logement locatif social PLUS/PLAI, 12% de logement locatif intermédiaire PLS et 67 % de logement en accession libre,
- 3 309 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services et 10 912 m<sup>2</sup> SHON d'activités tertiaires.

### 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 1,58 M€ TTC (soit 8% du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent essentiellement sur :

- des études de définitions et de suivi (0,33 M€ TTC),
- des frais d'acquisition et de libération des sols (1,59 M€ TTC),
- des honoraires aménageur (0,46 M€ TTC),

Une acquisition foncière a été menée par l'aménageur sur le secteur B (propriété de la ville).

- un total de recettes de 0,13 M€ TTC.

Les recettes consistent seulement :

- au versement de la Participation par la Communauté Urbaine de Bordeaux au titre de l'année 2010 (0,13 M€).

► Evolution du programme global de construction

Le nombre de logements, estimé à 570 dans le dossier de création-réalisation, a été ajusté à 594 suite d'une part à une reprise de la faisabilité du secteur A nécessitée par les contraintes de pollution d'une partie du site, et d'autre part en lien avec les commercialisations d'îlots engagées sur le secteur B.

Le programme global de construction recalé à fin 2010 comprend une SHON globale de 57 232 m<sup>2</sup> (contre 60 588 m<sup>2</sup> dans le dossier initial) dont 41 860 m<sup>2</sup> en logements (contre 46 367 m<sup>2</sup> initialement), 4 124 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services (3 309 m<sup>2</sup> initialement) et 11 248 m<sup>2</sup> SHON d'activités tertiaires (10 912 m<sup>2</sup> initialement).

La programmation de logements demeure en cohérence avec les orientations du PLH communautaire, respectant la ventilation entre logements PLUS-PLAI (22%) logements PLS (9%), logements en accession libre (69%).

## 1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan Aménageur au 31 décembre 2010 est arrêté à **20,87 M€ TTC** (hors groupe scolaire), soit une augmentation de **0,25 M€ TTC (+1,3 %)** par rapport au CRAC 2009.

Cette évolution très faible des dépenses globales masque des modifications à la hausse et à la baisse sur plusieurs postes :

- **Une très forte augmentation (+113%)** soit +1M € TTC **des frais de libération des terrains** liée principalement au montant supplémentaire de 0,71 M € TTC provisionné en 2010, par rapport au CRAC 2009, pour la dépollution des secteurs A et B.

En effet, dans le cadre de la libération des sols, il convient de signaler que des diagnostics de pollutions complémentaires réalisés en 2010 sur le secteur B (emprise îlot B2) et le secteur A (emprise des îlots A3, A4+A5, A9) ont conduit l'aménageur à provisionner au bilan CRAC 2010 un montant de 717 600 € TTC (600 000 € HT) ; ce montant vient s'ajouter au montant déjà provisionné en 2009 pour la dépollution de l'Ouest du secteur A suite aux diagnostics réalisés en 2009 lors de l'acquisition des propriétés cadastrées AY 487 et 288 (Solanilla/SCI E Vaillant).

L'augmentation des frais de libération des terrains s'explique aussi par des travaux de dévoiement de réseaux plus importants que prévu sur l'îlot B2, secteur B, (ancienne propriété Ville sur laquelle se trouvaient de nombreux réseaux à supprimer et à déplacer).

Enfin, l'aménageur a procédé à une estimation précise des constructions restant à démolir sur les secteurs A et C, ce qui a conduit, notamment à une forte augmentation du poste démolition sur le secteur C.

- **Une forte baisse des frais d'aménagement (-33,8%)** soit -1 M € TTC. Cette baisse s'explique essentiellement par la prise en compte des nouvelles estimations financières des aménagements du secteur A, transmises en 2010 par la maîtrise d'œuvre dans le dossier AVP du secteur A.

Cette baisse est aussi liée à une réduction des frais de maîtrise d'œuvre ; en effet, le montant provisionné au bilan initial qui avait été maintenu par prudence au Crac 2009 a été revu à la baisse ; ainsi, le poste maîtrise d'œuvre intègre aujourd'hui le montant des honoraires de la maîtrise d'oeuvre (marché CREHAM/J2C de 95 271 Euros TTC) et une provision de 23 920 € TTC pour avenant éventuel et recours à un OPC.

- **Une baisse notable (-39,6%)** soit -0,346 M € TTC **du montant des frais et aléas fonciers** ; compte tenu de l'avancement de la maîtrise foncière et des négociations en cours, l'aménageur a procédé à un recalage de ces frais et aléas par rapport aux montants des acquisitions restant à négocier.

Enfin, compte tenu de l'adoption d'un phasage d'opération en cohérence avec les contraintes et opportunités actuelles (notamment réalisation de la globalité des travaux d'aménagement sur le secteur A avant la cession d'une partie des charges foncières), **les frais financiers** (correspondant au poste « frais divers ») **évoluent de +68,4%**, soit +0,25 M € TTC.

En recettes, les principales évolutions concernent l'actualisation des prix de cession au m<sup>2</sup> SHON pour les logements PLUS et PLS

Rappel :

En 2009, afin de pouvoir équilibrer le bilan de l'opération, tout en restant en cohérence avec le marché immobilier, l'aménageur avait fixé, en accord avec la CUB, le prix de cession des programmes de logements en accession libre/investisseur à **335 € HT par m<sup>2</sup> SHON**.

De même, les prix de cession des programmes de commerces et bureaux avaient été fixés à 150 € HT par m<sup>2</sup> SHON (contre 130 € HT pour les commerces et 170 € HT pour les bureaux au bilan 2008).

En 2010, ces prix sont maintenus pour les programmes de logements en accession libre/investisseur.

En revanche, les prix de cession sont fixés à **220 € par m<sup>2</sup> SHON** pour les programmes de commerces, et **180 € par m<sup>2</sup> SHON** pour les programmes de bureaux.

Sur la base des offres promoteurs recueillies pour le secteur A en 2010 -- environ 350 €/m<sup>2</sup> SHON pour des programmes logements accession libre/investisseurs et des programmes commerces -- cette option apparaît cohérente.

Par ailleurs, une actualisation a été réalisée sur les prix de cession au m<sup>2</sup> SHON pour les programmes PLUS et PLS non encore commercialisés; les PLUS seront cédés à 135,59 € HT/m<sup>2</sup> SHON contre 133,92 € HT au bilan 2009, et les PLS à 195,23 € HT/m<sup>2</sup> SHON contre 192,83 € HT au bilan 2009 conformément à l'évolution de l'indice de révision des prix des loyers.

Les recettes liées aux cessions des programmes de logements PLUS et PLS sont en augmentation (+7,3%) pour le PLUS et en baisse (-20,6%) pour le PLS. Cela s'explique par une estimation plus précise de la SHON par îlot, obtenue par les études complémentaires menées en 2010 par l'architecte en chef de la ZAC sur le secteur A de la ZAC.

La participation communautaire au bilan aménageur reste inchangée par rapport au précédent CRAC, soit 4,07 M€.

Le bilan de la ZAC consolide les dépenses et recettes du bilan aménageur (CRAC) avec la contribution de notre établissement à l'extension du groupe scolaire répondant aux stricts besoins de la ZAC.

La délibération du dossier de création-réalisation fait état d'une participation communautaire pour cet équipement scolaire de 1,20 M€, qui demeure inchangée dans le présent CRAC.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2010 à 22,07 M€ TTC soit :

- 20,87 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M€ TTC de participation au titre du groupe scolaire.

## **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 porte sur un ensemble de voiries (requalification de la rue Pierre Curie et réalisation d'un parvis) réalisées directement sous la maîtrise d'ouvrage des services communautaires. L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général est estimé à 0,89 M€ TTC (valeur 31 décembre 2006).

Il a été décidé lors du comité de suivi du 25 mai 2010 de ne pas réaliser la requalification de la rue Pierre Curie afin de rester dans l'enveloppe financière allouée aux équipements d'intérêt général. En effet, la ville de Cenon ne réalisant plus son pôle de services publics aux abords de l'actuel site de la mairie, le projet a dû évoluer en un parvis et une voie de desserte de l'îlot B2.

De plus, l'aménageur devait réaliser une voie piétonne et les réseaux associés à cette voie, le long du bâtiment B2, côté Est, servant également de voie d'accès pour les pompiers. Le montant alloué à ces travaux (voie+réseaux) au dossier de création/réalisation de la ZAC est de 77 058 € TTC.

Il est proposé que cette somme soit réaffectée au parvis sous forme d'une participation financière de l'aménageur à la CUB. En effet, l'espace piéton, initialement sous maîtrise d'ouvrage aménageur est aujourd'hui intégré, sous forme de trottoir (en lien avec une voie nouvelle rejoignant la rue des Acacias) dans les travaux d'aménagement du secteur B réalisés par la CUB. De fait, l'ensemble des réseaux prévus initialement sous l'espace piéton, pour desservir l'opération B2 côté Est, devront être réalisés par la CUB. Cette participation sera intégrée dans les bilans à l'occasion du CRAC 2011.

Par ailleurs, il convient d'acheter à la ville le foncier nécessaire à la réalisation de cet espace public. Cette acquisition est estimée à 300 000 € TTC.

Toutes ces modifications feront l'objet d'un dossier modificatif de ZAC qui sera approuvé par le Conseil de Communauté au premier semestre 2012. Le bilan consolidé pour la CUB traduira un investissement brut de 10,28 M€ TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (3,82 M€ TTC), l'effort net de la CUB s'établira à **6,46M € TTC**.

## 2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune.

En dépenses, la ville de Cenon prend en charge l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces verts des équipements publics d'intérêt général ainsi que la maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire. Au total l'effort financier de la commune de Cenon s'élève à **2,63 M€ TTC**, pouvant être ramenés à **1,72 M€ TTC** déduction faite des recettes de cessions foncières de la commune à l'aménageur.

En recettes, la commune perçoit la participation financière de la Communauté Urbaine au titre du groupe scolaire d'un montant de 1,20 M€, un fonds de concours au titre de l'éclairage public à hauteur 0,03 M€ ainsi que la vente du foncier.

Par conséquent, l'effort net de la commune s'établira à **0,19 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° 2006/0926 du 22 décembre 2006 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création / réalisation de la Z. A. C. Mairie – Pont Rouge à Cenon ;
- Vu la délibération n° 2007/0846 du 23 novembre 2007 par laquelle le conseil de communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à l' « O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu le traité de concession signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l' « O. P. H. Aquitanis » le 11 mars 2008 ;
- Vu la délibération n° 2010/0579 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 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 C. R. A. C. 2010 de la Z. A. C. Mairie Pont Rouge à Cenon est approuvé.

**ARTICLE 2 :**

- une participation à l'opération sera versée au titre de l'année 2011 pour un montant de 2 036 540 € HT.

**ARTICLE 3 :**

- la dépense en résultant sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget principal de l'exercice en cours : chapitre 204 - compte 20417 - CRB TL00 - fonction 8241 - programme HB 23.

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,

Mme. CHRISTINE BOST

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
21 OCTOBRE 2011

PUBLIÉ LE : 21 OCTOBRE 2011