

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 25 novembre 2011
(convocation du 14 novembre 2011)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Novembre 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. JUPPE Alain, 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, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÛZERE 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. 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. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, 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, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, 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. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 15 et jusqu'à 13 h 00
M. DAVID Alain à Mme LACUEY Conchita à partir de 10 h 30
M. BRON Jean-Charles à M. CAZENAVE Charles à partir de 12 h 15
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. PIERRE Maurice à Mme CARTRON Françoise
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 10 h 10
M. CAZENAVE Charles à M. BRON Jean-Charles jusqu'à 10 h 20
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Yohan à Mme SAINTE-ORICE Nicole à partir de 11 h 30
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 45
Mlle EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques jusqu'à 10 h 25
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. JOUBERT Jacques

Mme HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre
M. LOTHAIRE Pierre à Mme LIRE Marie Françoise
M. MANGON Jacques à M. MILLET Thierry à partir de 12 h 40
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine
Mme PIAZZA Arielle à M. DAVID Jean-Louis à partir de 11 h 15
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne
M. SENE Malick à M. EGRON Jean-François
M. SOLARI Joël M. SOUBIRAN Claude jusqu'à 11 h 10
Mme TOUTON Elisabeth à M. DUCASSOU Dominique

LA SEANCE EST OUVERTE

AMBARES ET LAGRAVE - ZAC Centre Ville - CRAC 2010 - Approbation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre n°2007/045 1 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

I - le bilan de la concession d'aménagement, 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

Par délibération n°2005/0790 du 14 octobre 2005, le Conseil de communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC « Centre Ville » à Ambarès et Lagrave. Il en a ensuite adopté le dossier de réalisation par délibération n°2006/ 0923 du 22 décembre 2006.

Par délibération n°2007/0843 en date du 23 novembre 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié l'aménagement de cette zone à Aquitanis par le biais d'un traité de Concession d'Aménagement, pour une durée de 8 ans à compter de la notification du traité effectuée le 26 février 2008.

Cette opération est une ZAC multi sites de 24,3 ha dont les objectifs d'aménagement consistent à :

- proposer sur l'ensemble des sites une offre résidentielle diversifiée tant en terme de produits que sur la forme urbaine,
- tisser des liens entre les nouveaux et anciens quartiers en privilégiant, sur un plan fonctionnel, les modes de déplacement doux et, sur un plan architectural, les adaptations d'échelle,
- renforcer le pôle d'équipements et de services,
- aménager l'entrée de ville,
- rendre possible l'aménagement du futur Parc du Gua.

Le programme initial prévoyait la réalisation de 38 161 m² SHON répartis en 36 012 m² SHON de logements (94 % de l'opération ; 386 logements) et 2149 m² SHON de

commerces et services (6 %). Parmi la SHON totale, 32 560 m² sont issus de la revente du foncier par l'aménageur (soit 85 %) et 5 601 m² (15 %) correspondent à des programmes non maîtrisés par Aquitanis, avec participation financière des constructeurs s'agissant d'une ZAC à maîtrise foncière partielle.

Le programme des équipements publics prévoit la requalification de voies et de places existantes et la création de voies nouvelles afin d'offrir une meilleure fluidité des déplacements et de favoriser les modes doux.

Une partie de ces équipements répond aux stricts besoins de la ZAC ; l'autre partie relève de l'intérêt général.

Enfin, la réalisation du programme de logements rend nécessaire une création du groupe scolaire situé hors du périmètre de la ZAC, à hauteur de 5 classes.

1.1 L'activité 2010 pour l'opération

➤ Avancement opérationnel

L'exercice 2010 a essentiellement permis de :

- finaliser les études de maîtrise d'œuvre et le lancement des consultations d'opérateurs économiques,
- finaliser la mise au point des permis sur les secteurs C et D,
- valider les hypothèses d'implantation de la poste sur le secteur A.

➤ Le programme global de construction connaît une faible évolution par rapport au CRAC 2009 (+0,6%) mais la SHON évolue de + 4,8 % par rapport au dossier de création réalisation.

➤ Avancement financier :

L'activité 2010 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 108 679 € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 27 448 € TTC ;
- aux frais d'acquisitions pour 5 118 € TTC ;
- aux frais d'aménagement pour 48 851 € TTC ;
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 47 425 € TTC.
- aux frais divers pour – 20 164 € (mécanisme de la TVA encaissée/reversée)

Aucune recette de cession n'a été perçue en 2010.

La participation communautaire au titre de l'année 2010 a été versée à l'aménageur pour un montant de 1 000 000 €.

1.2 L'actualisation du bilan financier de l'opération

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2010, le bilan de l'aménageur s'établit en dépenses et en recettes à 14 209 482 € TTC soit une augmentation de 0.65 % par rapport au CRAC 2009 (+ 92 520 € TTC).

En dépenses, les principales évolutions portent :

- sur les frais d'études et de suivi : + 1.17 % par rapport au CRAC 2009 (soit + 3 865 €).
- sur les frais d'aménagement : +1,8 % par rapport au CRAC 2009 (+ 84 783 €)
- sur les acquisitions privées dont les coûts ont évolués par rapport à 2009 :
 - Secteur B : la propriété Laporte va être achetée 40 000 € plus chère que prévu initialement
 - Secteur E : la propriété Hatier va être acquise 46 000 € plus chère que prévu initialement.

Ces augmentations sont absorbées par la provision relative aux surcoûts fonciers prévue au CRAC 2009, ce qui explique la stabilité des frais d'acquisition entre 2009 et 2010.

- sur l'actualisation des honoraires du concessionnaire, expliquant cette hausse de 2,84 % (soit + 28 526 €).
- la forte diminution des frais divers -47,64 % (soit – 72 427 €), s'explique par la baisse importante des frais financiers sur l'année 2010.

En recettes, la principale évolution porte sur l'actualisation des prix de cession pour le locatif conventionné et pour l'accession libre : +1,02 % (soit + 92 520 €).

A noter qu'une régularisation du CRAC de 2009 a été opérée : les cessions foncières aux collectivités locales, ont été intégrées dans le poste « 1-Cession – cessions diverses », au lieu d'être au poste « 7-Autres recettes ». Cette correction n'entraîne aucune modification du bilan financier du CRAC 2009, mais permet une plus grande cohérence des CRAC des années postérieures.

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 principalement la voie structurante du secteur A et l'aménagement des espaces publics autour de la place de la République. L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général à la charge de la CUB s'établit à 5,73 M€ TTC au 31 décembre 2010, dont 4,31 M€ TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage communautaire, 1,09 M€ TTC de participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et 0,33 M€ de fonds de concours à la commune pour l'éclairage public.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 14,21 M€ TTC. L'effort net s'établit à 10,75 M€ TTC, déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (2,85 M€) et de la participation d'Aquitainis aux équipements publics d'intérêt général (0,62 M€). Cet effort communautaire net est stable par rapport au bilan 2009.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

En dépenses, la Ville d'Ambarès et Lagrave prend en charge :

- l'aménagement du parc de la bibliothèque,
- la création de l'esplanade de la mairie,
- les cheminements piétons du secteur B,
- la construction des cinq classes nécessitées par la ZAC.

Au total, l'effort financier brut prévisionnel de la commune s'élève à 3,7 M€ TTC.

En recettes, la Ville d'Ambarès et Lagrave perçoit la participation financière de la Communauté Urbaine au titre du groupe scolaire, d'un montant de 2 M€.

La CUB finance également 50% du coût de l'éclairage public des équipements d'intérêt général, soit 0,33 M€.

De plus, la Ville bénéficie de recettes de cession de ses réserves foncières cédées à l'aménageur pour 0,04 M€.

Enfin, la commune bénéficie d'une participation de l'aménageur sur les équipements publics sous sa maîtrise d'ouvrage de 0,13 M€.

Le total des recettes pour la commune est donc estimé à 2,50 M€. L'effort net de la commune s'établit ainsi à 1,2 M€ TTC, sans évolution par rapport au bilan 2009.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, mesdames et 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°2005/0790 du 14 décembre 20 05 par laquelle le Conseil de communauté a approuvé le dossier de création de la Z. A. C. « Centre Ville » à Ambarès et Lagrave ;
- Vu la délibération n°2006/0923 du 22 décembre 20 06 par laquelle le Conseil de communauté a approuvé le dossier de réalisation de la Z. A. C. « Centre Ville » à Ambarès et Lagrave ;
- Vu la délibération n° 2007/0843 du 23 novembre 20 07 par laquelle le conseil de communauté a confié l'aménagement de cette concession à l' « O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu le traité de concession signé le 20 février 2008 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l' « O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu la délibération n° 2010/0576 du 24 septembre 2010 par lequel le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2009 ;

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 ZAC Centre Ville d'Ambarès et Lagrave est approuvé.

ARTICLE 2 :

- une participation à l'opération sera versée au titre de l'année 2011 pour un montant de 500 000 €.

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 15.

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

le groupe des élus Europe Ecologie les Verts s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 novembre 2011,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
6 DÉCEMBRE 2011

PUBLIÉ LE : 6 DÉCEMBRE 2011

Mme. CHRISTINE BOST