

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 17 février 2012
(convocation du 6 février 2012)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Sept Février Deux Mil Douze 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. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, M. CAZABONNE Didier, 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. 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. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, 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 CHAVIGNIER 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, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme 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. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHaire Pierre, 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, 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, Mme SAINT-ORICE Nicole, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à Mme WALRYCK Anne
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard
Mme CARTRON Françoise à M. HERITIE Michel
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 10 h 50
M. DUPRAT Christophe à M. PUJOL Patrick à partir de 10 h 05
M. GAÜZERE Jean-Marc à M. DUCASSOU Dominique
M. GELLE Thierry à Mme BONNEFOY Christine
Mme DE FRANCOIS Béatrice à M. ANZIANI Alain
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis jusqu'à 10 h 05
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 10 h 05

Mme CHAVIGNIER Michèle à M. JOUBERT Jacques à partir de 10 h 50
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément jusqu'à 10 h 50
M. MANGON Jacques à M. ROBERT Fabien
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. ROUVEYRE Matthieu à M. RESPAUD Jacques
M. SIBE Maxime à Mme BREZILLON Anne
M. SOLARI Joël à Mme PIAZZA Arielle
M. TRIJOULET Thierry à M. CHARRIER Alain

LA SEANCE EST OUVERTE

FLOIRAC - ZAC des Quais - CRAC 2010 - Approbation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La présente délibération présente :

- (I) le bilan de la ZAC, dont fait partie le bilan « aménageur », objet du CRAC 2009 ;
- (II) le bilan consolidé pour la Communauté urbaine.

I. LE BILAN DE LA ZAC des « Quais de Floirac».

Le dossier initial de réalisation de la ZAC a été adopté en 1993, modifié une première fois en 2001 (délibération n°2001/0567), puis une seconde fois en novembre 2006 (délibération n°2006/0838). Ces deux dossiers modificatifs ont permis d'adapter le projet urbain aux politiques communautaires en vigueur, en mettant l'accent sur la production de logements et sur la création d'espaces publics respectueux des principes du développement durable.

A l'occasion de l'approbation du dernier dossier modificatif en novembre 2006 a été mis en place le budget annexe de la ZAC des Quais de Floirac destiné à retracer l'ensemble des dépenses et des recettes de l'opération.

1.1. L'activité 2010 pour la ZAC.

Avancement des travaux.

Les travaux d'aménagement de la 1^{ère} phase des espaces publics se sont achevés.

Les marchés de travaux de la 2^{ème} phase ont été notifiés en août 2010 (ASSAINISSEMENT ,VRD , ECLAIRAGE , SIGNALISATION).

Les dépenses résultant de l'activité 2010 s'établissent à **0,94 M€ TTC** et ont concerné :

- Les travaux d'aménagement pour **0,85 M€TTC** comprenant :

- des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics, des diagnostics géotechniques,
- l'achèvement des travaux d'assainissement de la première phase,
- l'entretien des îlots,
- la location de bungalow pour la base vie chantier 2^{ème} phase,
- les frais et procédures d'expulsion des gens du voyage,
- les travaux de nettoyage et de démolition des squatts.

- Les frais de libération des sols pour un montant de **0,080 M€TTC**
- Les études (missions de l'architecte coordonnateur) pour un montant de **0,0201 M€ TTC**;

En terme de recette, elles s'établissent à **1,738 M € TTC** et correspondent à la recette de cession de l'îlot R (Aquitannis) et à la perception de la participation issu du budget principal d'un montant de **0,560 M € TTC**.

Commercialisation des îlots cessibles

La mise au point des permis de construire des îlots de la deuxième phase s'est poursuivie :

L'îlot N1 dévolu à Mésolia se décompose en deux sous îlots, N1a et N1b, pour un total de **177 logements** (13897 m² SHON).

L'îlot N1a développe 61 logements dont 21 en logement locatif conventionné social et 40 logements en accession aidée pour un total de 4718 m² SHON.

L'îlot N1b développe 116 logements dont 86 en logement locatif conventionné et 30 en accession aidée pour 9179 m² SHON.

L'îlot T avec pour opérateur Bouygues permettra la construction de **123 logements** en accession libre (8544 m² SHON) et un local d'activités de 665 m² SHON. Le permis de construire a été délivré le 8 décembre 2010.

Les îlots K et L : l'opérateur Icade Tertial a été retenu pour ces deux îlots afin d'accueillir un village artisanal (îlot K) en lien avec le centre d'Innovation et de Formation aux métiers du bâtiment ainsi qu'un programme d'activités secondaires et tertiaires (îlot L).

Pour l'îlot L, le projet développe une SHON totale de 15 994 m² (7454 m² de bureaux, 6348m² d'artisanat, 2191 m² d'entrepôt), la convention de cession et le projet sont en cours d'élaboration.

Pour l'îlot K la mise au point du permis de construire est décalée à la finalisation de la commercialisation de l'îlot L.

L'îlot M3a : l'opérateur est Icade Promotion Logement. La convention de cession et le projet sont en cours d'élaboration, **105 logements** en accession libre (6962 m² SHON) se développeront sur cet îlot.

L'ARENA et le programme commercial d'accompagnement sur les îlots M1-M2 et J : l'établissement des actes de cession est en cours.

○ Evolution du programme de construction

Le programme global de construction est inchangé par rapport au CRAC 2009.

Il s'établit à **171 595 m² SHON** dont **88 382 m² SHON dédiées à du logement** soit 51,51% (29 452 m² SHON de logements locatifs conventionnés ; 17 325 m² SHON d'accession aidée ; 41 606 m² SHON d'accession libre) et **83 213 m² SHON dédiées à du tertiaire, commerces, services** (soit 48,49%).

Néanmoins, en raison de l'émergence de grands projets comme Euratlantique qui englobe les 2/3 de la ZAC et Arena qui impactent directement la ZAC, la CUB et l'Architecte Coordonnateur de la ZAC (D. Petermüller) ont proposé une adaptation du projet urbain allant dans le sens d'une plus grande densité et d'une plus grande diversité de formes urbaines dans le respect des objectifs initiaux. Cette adaptation a été validée lors de l'adoption de la troisième modification du PLU le 29 mai 2009. Les conséquences de cette modification seront également intégrées dans un prochain dossier modificatif de la ZAC.

1.2. L'actualisation du bilan aménageur

Le CRAC arrêté au 31/12/2011 s'établit à **49,99 M€ TTC**, en très légère progression par rapport au CRAC 2009 (+ 67 593 €, soit 0,14%).

La participation communautaire reste inchangée par rapport au CRAC 2009 à **10,039 M€**.

1.3. Du bilan aménageur au bilan de la ZAC

Pour répondre aux besoins des familles s'installant dans les logements de la ZAC, il a été prévu la construction d'un groupe scolaire composé de 6 classes maternelles et 10 classes élémentaires. Implanté sur l'îlot S et réalisé sous maîtrise d'ouvrage des services communautaires, le coût prévisionnel de construction de ce groupe est maintenu à 6,4 M€ HT (soit 7,654 M€TTC).

Suite au concours d'architectes lancé en mars 2009, l'équipe Ferron&Monnereau/CETAB/Emacoustic a été désignée en juillet 2010 au 31/12/2010. Le projet était en cours d'élaboration.

II. LES BILANS CONSOLIDES DE L'OPERATION

Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

L'investissement brut de la CUB s'établit à **30,74 M € TTC** et comprend :

- la participation du budget principal au budget annexe dédié à la ZAC (soit 10,04 M €) ;
- la prise en charge de la construction d'un groupe scolaire de 16 classes pour un coût estimé à 6,400 M € HT (soit 7,65 M€ TTC) ;
- les réserves foncières opérées par la CUB (soit 10, 21 M€ TTC) ;
- le coût de l'assainissement primaire (soit 2, 835 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°1991/501 du 19 juillet 1991 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et décidé la création de la ZAC des quais de Floirac ;

- Vu la délibération n°1993/203 du 29 mars 1993 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Quais de Floirac ;
- Vu la délibération n°2001/0567 du 18 juin 2001 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé un premier dossier modificatif de création – réalisation ;
- Vu la délibération n° 2006/0837 du 24 novembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé un deuxième dossier modificatif de création - réalisation de la ZAC des Quais de Floirac ;
- Vu la délibération n°2006/0838 du 24 novembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a décidé la création d'un budget annexe propre à l'opération ;
- Vu la délibération n°2010/0219 du 16 avril 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dernier des Comptes Rendu d'Activité Comptable arrêté au 31 décembre 2009 ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

La décision prise par le Conseil communautaire dans sa délibération n°2006/0838 du 24 novembre 2006 de présenter chaque année au Conseil un CRAC pour cette ZAC communautaire conduite en régie directe ;

DECIDE :

ARTICLE 1 :

- d'approuver le CRAC 2010 de la ZAC des Quais à Floirac faisant apparaître une participation de la CUB à hauteur de 10,04 M€.

ARTICLE 2 :

- la mise en place sur le budget annexe des crédits de dépenses et de recettes correspondants aux besoins de cette ZAC.

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

M. HURMIC s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 17 février 2012,

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

Mme. CHRISTINE BOST

REÇU EN PRÉFECTURE LE
24 FÉVRIER 2012

PUBLIÉ LE : 24 FÉVRIER 2012