COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 novembre 2012
(convocation du 12 novembre 2012)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Novembre 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. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, 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. GAÛZERE Jean-Marc, 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, 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, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUILLEMOTEAU Patrick, 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. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, 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. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, 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 à partir de 11h50
M. CAZABONNE Alain à M. BONNIN Jean-Jacques
M. BRON Jean-Charles à M. BRUGERE Nicolas à partir de 12h40
Mme CARTRON Françoise à M. TURON Jean-Pierre
Mme CURVALE Laure à M. DANJON Frédéric à partir de 12h
Mme FAYET Véronique à M. ROBERT Fabien jusqu'à 10h
M. GELLE Thierry à Mme BONNEFOY Christine
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 11h
Mme LIRE Marie-Françoise à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10h45
M. PIERRE Maurice à M. TOUZEAU Jean jusqu'à 10h
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude jusqu'à 9h45
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
Mme TERRAZA Brigitte à Mme BOST Christine à partir de 12h55
Mme BREZILLON Anne à Mme PIAZZA Arielle à partir de 11h50
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme TOUTON Elisabeth

M. CAZENAVE Charles à Mme CHAVIGNER Michèle
M. CHARRIER Alain à M. ANZIANI Alain à partir de 12h40
M. DAVID Jean-Louis à M. BRON Jean-Charles
M. DAVID Yohan à Mme. COLLET Brigitte
Mme DELATTRE Nathalie à Mme WALRYCK Anne
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard
Mme EWANS Marie-Christine à M. CHARRIER Alain
jusqu'à 12h40 et M. TRIJOLET Thierry à partir de 12h40
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. SOLARI Joël
M. LOTHAIRE Pierre à M. SIBE Maxime
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à M. DELAUX Stéphan
M. REIFFERS Josy à M. BOUSQUET Ludovic
Mme SAINT-ORICE Nicole à Mme LAURENT Wanda

LA SEANCE EST OUVERTE

Bordeaux ZAC Coeur de Bastide - CRAC 2011 - Approbation - Décision

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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

- I – le bilan ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2011, transmis par BMA.
- II – Les bilans consolidés pour la CUB et la Commune.

I – Le bilan de la ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux a été approuvé par délibération n°99/509 en date du 28 mai 1999.

L'aménagement de la ZAC a été confié à BMA par voie de concession d'études-réalisation signée le 26 mai 1997 et de son avenant signé le 5 juillet 1999.

La ZAC Coeur de Bastide s'inscrit dans les grandes orientations du développement urbain de l'agglomération, à savoir :

- le renforcement des centres-villes et des tissus existants,
- le rééquilibrage du développement urbain sur la Rive Droite,
- la mise en valeur des territoires riverains du fleuve,
- l'organisation des déplacements autour des transports collectifs structurants.

Le projet se développe sur environ 29 hectares. Il articule, autour d'un parc urbain de 10 hectares, des îlots à vocation mixte d'habitat, de commerces, de services et d'équipements.

Le programme de construction (190 866 m² SHON) reste inchangé par rapport au CRAC 2010. Il est consacré pour 41% à l'habitat et a permis la construction de 1011 logements (28 % de la SHON logement en PLS et 72 % en accession libre).

Les bureaux constituent 35 % du programme de la ZAC, les commerces et services, 6 % et les autres destinations 18 % (Université, CNFPT, groupe scolaire, maison de quartier...).

Seul l'îlot D3 reste à commercialiser pour une extension du pôle Universitaire de Gestion. Face aux incertitudes quant à la possibilité de finaliser les acquisitions foncières auprès de RFF sur l'îlot D3, BMA se propose de se porter acquéreur en 2012 des droits à construire attachés à cet îlot.

La commercialisation de cet îlot est envisagée en 2012 pour une livraison fin 2013.

La prolongation de la convention de concession au 31 décembre 2014 décidée par le CRAC 2009 a permis à BMA de saisir EDF en vue d'obtenir une prolongation de la convention relative au préfinancement et au remboursement du raccordement électrique de la ZAC. Ce remboursement du préfinancement de renforcement HTA pourrait ainsi intervenir en 2013 et 2014.

Le programme des équipements publics est entièrement réalisé à l'exception de la liaison piétonne nord entre le jardin botanique et la rue Lavigne.

1.1 L'activité 2011 pour la ZAC

L'exercice 2011 a essentiellement permis la réalisation des travaux de desserte provisoire de l'îlot D, assurant la desserte de service de secours en façade des îlots D2 et D3.

L'îlot B a été livré fin 2011. Cet îlot développe un total de 12 095 m² de Shon comprenant des commerces et services (1 216 m²) au rez-de-chaussée côté rue Serr et 10 879 m² de bureaux aux étages et en rez-de-chaussée rue Carde.

Il vient conforter le pôle tertiaire de la Bastide en accueillant notamment le POLE EMPLOI qui a choisit d'y regrouper l'ensemble de ses services régionaux (anciennement ASSEDIC et ANPE) et les studios de FRANCE BLEUE GIRONDE.

Les dépenses de l'exercice 2011 concernent essentiellement des travaux d'aménagement (25 180 € TTC) et les honoraires de l'aménageur (9 146 € TTC), outre les reversements de TVA et les taxes foncière (- 2 927 € TTC).

L'aménageur a remboursé à la CUB le trois quart du trop perçu de participation constaté lors du CRAC 2009. Le versement du solde du remboursement de ce trop perçu intervient en 2012.

Les recettes de l'exercice 2011 correspondent aux produits de gestion liés à la situation positive de la trésorerie de l'opération (5 087 € TTC). Aucun remboursement partiel par EDF du préfinancement du nouveau réseau HTA n'a été versé en 2011 (le taux de remboursement s'élevant toutefois à 80%).

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2011 à 50,39 M€ TTC, en légère hausse de 5 088 € par rapport au CRAC 2010, équipement scolaire compris.

La participation communautaire est maintenue à 21,33 M€ TTC :

- dont 12,76 M€ TTC au titre de l'effort que notre établissement réalise en faveur de la restructuration urbaine des villes et des centres bourgs ;
- dont 8,57 M€ TTC au titre du groupe scolaire réalisé par la CUB.

La participation due à l'aménageur a été intégralement versée lors des exercices précédents sur la base d'un montant supérieur, dont 0,29 M€ TTC restent à rétrocéder à la Communauté Urbaine en 2012.

II – Le bilan consolidé de l'opération.

2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB.

Le programme des équipements publics, approuvé par délibération n°99/509, prévoyait la réalisation de travaux de voirie, d'assainissement, la construction d'une station de pompage et d'un groupe scolaire.

Les coûts actualisés des équipements publics d'intérêt général concernant la voirie et l'assainissement portent sur un total, inchangé par rapport au CRAC 2010, de 21,34 M€ TTC. Ils concernent :

- les travaux de voirie de la rue Serr (quai de Queyries – avenue Abadie), réalisés pour un montant de 1 981 387 € TTC ;
- le raccordement des réseaux d'eaux usées jusqu'à la station d'épuration pour un coût de 91 924 € TTC ;
- la réalisation d'une station de pompage pour un coût total de 19 271 537 € TTC. Compte tenu d'une participation du bilan aménageur à la station de pompage par la CUB d'un montant de 3 079 374 € TTC, le « coût résiduel » pour notre établissement est donc établi à 16 192 163 € TTC.

En complément, la construction du groupe scolaire s'est élevée à 8 565 601 € TTC.

Le bilan consolidé de la CUB (participation au bilan aménageur et équipements publics sous maîtrise d'ouvrage CUB) traduit un investissement brut au 31 décembre 2011 de 48,83 M€ TTC.

Il convient de retrancher de ce montant le remboursement par l'aménageur du foncier acquis par la CUB et nécessaire à la réalisation de la ZAC soit 6,16 M€ et sa participation aux équipements réalisés par la CUB (3,08 M€ TTC).

L'investissement net de la CUB sur cette opération est donc, au 31 décembre 2011, de 39,59 M€ TTC. Il est inchangé par rapport au CRAC 2010.

2.2 Le bilan consolidé pour la commune.

Le bilan consolidé pour la Commune est inchangé par rapport au CRAC 2010. Il traduit un investissement brut de 12,43 M€ TTC, soit un investissement net de 12,07 M€ TTC déduction faite du foncier cédé et de la participation de l'aménageur aux équipements réalisés par la Ville.

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° 1999/0509 du 28 mai 1999 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création – réalisation de la Z. A. C. « Cœur de Bastide » à Bordeaux ;
- Vu la convention publique d'aménagement signée le 26 mai 1997 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la société Bordeaux Métropole Aménagement ;
- Vu la convention pour le versement d'une avance sans intérêt remboursable signée le 19 septembre 2005 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la société Bordeaux Métropole Aménagement ;
- Vu l'avenant n°1 signé le 05 juillet 1999 précisant la mise en œuvre opérationnelle du projet ;
- Vu l'avenant n° 2 signé le 25 juillet 2002 modifiant les modalités de rémunération de l'aménageur pour tenir compte de la baisse du taux de T. V. A. ;
- Vu l'avenant n° 3 signé le 07 décembre 2006 modifiant le terme de la convention de concession au 12 juin 2009 ;
- Vu l'avenant n° 4 signé le 20 février 2008 arrêtant le nouveau montant de la participation communautaire dû à la suppression de la T. V. A. ;
- Vu l'avenant n°5 signé le 27 novembre 2008 modifiant le terme de la convention de concession au 31 décembre 2011 ;
- Vu l'avenant n°6 signé le 27 décembre 2010 modifiant le terme de la convention de concession au 31 décembre 2014 ;
- Vu la délibération n°2011/0615 du 23 septembre 2011 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activités Comptables (C. R. A. C.) arrêté le 31 décembre 2010 de la Z. A. C. « Cœur de Bastide » à Bordeaux ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

L'article 32 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. 2011 de la Z. A. C. « Cœur de Bastide » à Bordeaux est approuvé.

ARTICLE 2

- Le recouvrement de la somme de 291 168 € correspondant au solde du trop perçu sur le versement de la participation communautaire à l'opération est autorisé en 2012.

ARTICLE 3

La recette est imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget principal de l'exercice en cours chapitre77 - compte 7718 – CRB UB00 – fonction : 8241 – programme HB 05

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

Le groupe des élus Communistes et Républicains vote contre et les élus socialistes bordelais s'abstiennent

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 novembre 2012,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
30 NOVEMBRE 2012**

PUBLIÉ LE : 30 NOVEMBRE 2012

M. MICHEL DUCHENE