

# 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**

**MERIGNAC - ZAC Centre Ville - CRAC 2011 - Approbation - Décision**

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 de la 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 « Centre Ville » de Mérignac**

Par délibération n°2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac, et a confié son aménagement à Bordeaux Métropole Aménagement lors de sa séance du 23 novembre 2007. Le Traité de concession a été signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'aménageur le 21 janvier 2008.

Dans le cadre du projet urbain de la Ville de Mérignac visant à la reconfiguration du centre ville, la ZAC « Centre Ville » de Mérignac contribue au renforcement des centralités urbaines résidentielles et commerciales en :

- proposant une offre diversifiée de logements dans le cadre d'une densité résidentielle nouvelle,
- redynamisant les services marchands et en renforçant l'activité commerciale,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de :

- 248 logements, soit 21 088 m<sup>2</sup> SHON, dont 32% en PLUS/PLAI et 68% en accession libre,
- 6 235 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services,
- 860 m<sup>2</sup> SHON de bureaux,

pour une SHON globale de 28 183 m<sup>2</sup>.

L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une pré commercialisation par la CUB auprès de Bouygues Immobilier, les surfaces à commercialiser par l'aménageur dans la ZAC représentaient initialement une SHON globale de 19 765 m<sup>2</sup>. Elles sont aujourd'hui portées à 20 352 m<sup>2</sup> SHON sur les 28 622 m<sup>2</sup> SHON au global.

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. La rue de la Vieille Eglise et la rue Beaumarchais seront traitées en coeur de ZAC selon les critères de développement durable. Les abords de la Vieille Eglise seront dégagés et aménagés en un jardin d'environ 1 400 m<sup>2</sup>. Ces équipements répondent aux stricts besoins de la ZAC.

Enfin, la réalisation du programme de logements ci-dessus exposé rend nécessaire l'ouverture de trois classes nouvelles dans le cadre de l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry, ainsi que la réalisation de locaux communs.

### **1.1 L'activité 2011 pour la ZAC**

- Programme de construction

Concernant le programme de construction, la SHON reste identique à celle recalée dans le CRAC 2010.

Par rapport au dossier de création/réalisation, la SHON totale a augmenté de 439 m<sup>2</sup>, soit 2 %. La répartition par type de produit est légèrement modifiée mais devrait retrouver son équilibre initial avec la programmation prévue sur l'îlot 2, dernier îlot dont le permis n'a pas encore été déposé.

#### **Ilot 1**

La Société Bouygues Immobilier, retenue par la CUB pour la réalisation de l'îlot 1, a poursuivi le chantier de construction débuté au début du second semestre 2009. Les travaux se sont terminés en 2011. L'îlot constitué de 22 logements locatifs PLUS, 46 logements libres, 764 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et 2 038 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services a été livré en 2011.

Deux permis modificatifs ont été déposés en mairie en 2011, sans modification de la SHON et portant uniquement sur des adaptations mineures.

### **Ilot 3**

En 2009, Domofrance avait été désigné bailleur social pour la réalisation de l'îlot 3. Suite à la consultation de maîtrise d'oeuvre qu'il avait lancé afin de retenir un architecte pour la construction de logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI, le cabinet d'architecture Alain Triaud et Luc Arsène Henry a été retenu.

Le permis de construire présentant 3 489 m<sup>2</sup> SHON, soit 39 logements locatifs conventionnés PLUS/PLAI a été déposé le 30 décembre 2010 et l'arrêté a été délivré le 27 juin 2011. Une certification Habitat et Environnement est visée sur ce programme, avec un label BBC Effinergie.

### **Ilot 4**

Par jury du 27 avril 2010, l'aménageur BMA a retenu comme promoteur le Groupe Pichet avec l'agence Teisseire et Touton comme maître d'oeuvre pour la réalisation de l'îlot 4.

Le permis de construire présentant 4 837 m<sup>2</sup> SHON d'accession libre, soit 70 logements, ainsi que 576 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services a été déposé le 23 décembre 2010 et l'arrêté a été délivré le 1<sup>er</sup> septembre 2011.

- Programme des équipements publics

### **Travaux de réseaux**

Suite à la consultation de maîtrise d'oeuvre pour la restructuration et l'extension des réseaux de l'ensemble de la ZAC centre ville de Mérignac lancée par BMA en 2010, l'entreprise SOBEBO a été retenue en janvier 2011. Les travaux ont été engagés en février 2011 et réceptionnés en septembre 2011.

### **Parvis entre la Vieille Eglise et l'îlot 1**

La consultation d'entreprises menée au cours de l'été 2011 par BMA a permis d'attribuer le marché à la société PEPEROT. Les travaux ont été engagés au mois de septembre 2011 pour une réception programmée au mois de février 2012.

- Point foncier

### **Ilot 2**

En 2011, l'aménageur a contacté l'ensemble des propriétaires de l'îlot 2 afin d'engager les négociations. Plusieurs accords ont été trouvés et une acquisition a été réalisée concernant la propriété DUPART. L'acquisition relative à cette propriété a été actée en décembre 2011

pour un montant global de 900 000 € comprenant les frais d'acquisition et de résiliation du bail commercial. Ce montant est supérieur aux prévisions présentées dans le CRAC 2010.

Suite à l'arrêté de DUP signé le 11 décembre 2008 par le Préfet, une enquête parcellaire restreinte à l'îlot 2, dernier îlot restant à maîtriser, a été réalisée du 2 au 22 novembre 2011.

### **Ilot 3**

La CUB a cédé à BMA l'emprise de l'îlot 3 le 20 décembre 2011 pour un montant de 598 672 € TTC. La cession de BMA à Domofrance est intervenue par acte en date du 27 décembre 2011 pour un montant de 473 073,51 € HT, soit 499 092,55 € TTC (TVA à 5,5% incluse).

### **Ilot 4**

Les échanges des places de stationnement engagés sur l'îlot 4 se sont poursuivis en 2011, seul 1 dossier concernant une place située sur le futur domaine public reste à finaliser fin 2011.

La promesse de vente entre la BMA et le groupe Pichet a été signée le 21 décembre 2011 pour un montant de 2 525 657 € HT soit 466,60 € HT/m<sup>2</sup> SHON de PC.

## **> Missions confiées à l'aménageur**

L'activité 2011 s'est traduite par un total de dépenses de 2,25 M € TTC (soit 15 % du total prévisionnel des dépenses).

Les principales dépenses ont porté sur :

- les frais d'acquisition pour 1,5 M € TTC : 0,9 M € TTC pour l'acquisition d'une parcelle privée nécessaire à l'îlot 2 et 0,6 M € TTC pour l'acquisition à la CUB de l'îlot 3 ;
- les frais d'aménagement correspondant principalement aux travaux de restructuration et d'extension des réseaux ainsi que les travaux du Parvis de la Vieille Eglise : 0,76 M€ TTC ;
- les honoraires aménageur : 0,1 M € TTC ;
- la TVA encaissée / reversée : - 0,11 M € TTC.

Le total de recettes pour l'année s'élève à 0,53 M € TTC, correspondant à la cession à Domofrance de l'îlot 3.

Au 31 décembre 2011, 3 489 m<sup>2</sup> SHON destinés à des logements locatifs sociaux conventionnés PLUS/PLAI ont été commercialisées par BMA (îlot 3).

## **1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC**

Le bilan au 31 décembre 2011 est arrêté à 16,03 M € TTC, soit en très légère augmentation (+ 285 749 € soit 2 %) par rapport au bilan du CRAC 2010 approuvé en septembre 2011.

La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : 7,36 M € dont :

- 6,16 M € correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur du logement conventionné prévu sur la ZAC et en faveur de la restructuration urbaine,
- 1,2 M € correspondant à la participation aux équipements scolaires.

En effet, le dossier de création/réalisation de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à trois classes et prévu, en conséquence, l'extension / restructuration du groupe scolaire Jules Ferry pour un coût plafonné à 1,2 M€ TTC. La mobilisation de cette somme est prévue au PPI comme suit : en 2012 (0,48 M €), en 2013 (0,60 M €) et en 2014 (0,12 M €), selon les modalités retenues dans la convention type formalisée avec la commune.

Pour 2012, une participation communautaire fixée à 1 000 000 € est prévue.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2011 à 16,03 M € TTC soit :

- 14,83 M € TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,20 M € de participation de la CUB au titre du groupe scolaire.

## **II – Le bilan consolidé de l'opération**

### **2.1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB**

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 11,73 M € TTC qui se décompose ainsi :

- 4,37 M € en acquisitions foncières,
- 6,16 M € en participation communautaire,
- 1,20 M € en participation au groupe scolaire.

Si on déduit de cet investissement 4,10 M € de recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur et à l'opérateur de l'îlot 1, l'effort net de la CUB s'établit à 7,63 M € TTC.

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

En dépenses, la Ville de Mérignac prend en charge la restructuration / extension de l'équipement scolaire estimée à hauteur de 1,20 M € HT soit 1,44 M € TTC.

La Ville de Mérignac assurant cette maîtrise d'ouvrage, elle bénéficie en recette de la participation financière de la Communauté Urbaine d'un montant de 1,20 M €. Cette restructuration n'ayant pas été mise en oeuvre au 31 décembre 2011, aucune participation n'a été versée à ce jour.

Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier ville (473 500 €), le bilan consolidé de la commune témoigne d'un effort net de 0,24 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° 2006/0755 du 27 octobre 2006 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création - réalisation de la ZAC «Centre Ville» à Mérignac ;
- Vu la délibération n° 2007/0848 du 23 novembre 2007 par laquelle le conseil de communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à la Société « Bordeaux Métropole Aménagement (BMA)» ;
- Vu le traité de concession d'aménagement signé le 21 janvier 2008 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Société BMA ;
- Vu la délibération n° 2008/0412 du 18 juillet 2008 par laquelle le conseil de communauté a approuvé l'avenant n°01 au traité de concession ;
- Vu l'avenant 01 au traité de concession d'aménagement signé le 03 septembre 2008 ;
- Vu la délibération n° 2009/0818 du 27 novembre 2009 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2008 et a décidé du 1er versement de la participation communautaire ;
- Vu la délibération n° 2010/0714 du 22 octobre 2010 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2009 et a décidé du deuxième versement de la participation communautaire ;

- Vu la délibération n° 2011/0591 du 23 septembre 2011 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2010 ;

- Vu le CRAC 2011 transmis par l'aménageur et le bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps ;

ENTENDU le rapport de présentation

## **CONSIDERANT QUE**

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 annuel au concédant soumis à l'approbation du conseil de communauté.

## **DECIDE**

**Article 1** : le CRAC 2011 de la ZAC Centre Ville de Mérignac est approuvé.

**Article 2** : le versement d'une participation de 1 000 000 € par la CUB au profit de BMA en tant qu'aménageur de la ZAC est décidé

**Article 2** : la dépense sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au Budget Principal de l'exercice 2012 – chapitre 204 – compte 20421 – fonction 8241 – CRB – UB00 – programme HB14.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

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

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

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE 3 DÉCEMBRE 2012</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE : 3 DÉCEMBRE 2012</b></p>
---

Mme. CHRISTINE BOST