COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 18 janvier 2013
(convocation du 7 janvier 2013)**

Aujourd'hui Vendredi Dix-Huit Janvier Deux Mil Treize 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, 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. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TURON Jean-Pierre, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIPLE 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. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, 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, 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. ROUYEYRE Matthieu, M. SOLARI Joël, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12h30
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. DUPRAT Christophe à M. BOBET Patrick à partir de 12h30
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
M. GAUTE Jean-Michel à M. JUNCA Bernard
M. LABARDIN Michel à M. BOBET Patrick jusqu'à 10h30
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard à partir de 11h10 et jusqu'à 12h15
M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel à partir de 12h00
M. SAINTE MARIE Michel à M. BAUDRY Claude jusqu'à 9h55 et à partir de 11h
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle
Mme LACUEY Conchita à Mme CARTRON Françoise
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard
Mme BALLOT Chantal à M. GUICHOUX Jacques
Mme CAZALET Anne-Marie à M. GELLE Thierry
M. CAZENAVE Charles à M. GAÜZERE Jean-Marc jusqu'à 10h05
M. CHARRIER Alain à Mme EWANS Marie-Christine jusqu'à 10h10
Mme COLLET Brigitte à Mme DESSERTINE Laurence
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme FOURCADE Paulette à partir de 12h

M. DAVID Yohan à M. ROBERT Fabien à partir de 9h50
Mme DELATTRE Nathalie à M. BONNIN Jean-Jacques à partir de 11 h45
M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis jusqu'à 10h20
Mme DESSERTINE Laurence à Mme PIAZZA Arielle à partir de 11h45
M. DUCASSOU Dominique à M. DELAUX Stéphan à partir de 12h30
M. EGRON Jean-François à Mme LIMOUZIN Michèle à partir de 12h
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas à partir de 11h55
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. JOUBERT Jacques
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément à partir de 12h10
Mme LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic
M. LOTHAIRE Pierre à M. BRON Jean-Charles
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 10h20
M. ROBERT Fabien à Mme LIRE Marie-Françoise à partir de 12h15
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. BRUGERE Nicolas
M. SIBE Maxime à M. QUANCARD Denis
M. SOLARI Joël à M. RAYNAL Franck jusqu'à 11h45
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne

LA SEANCE EST OUVERTE

CENON - ZAC CENON PONT ROUGE - CRAC 2011 - 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 m² SHON déclinés en :

- 46 367 m² SHON dédiés au logement avec 20 % de logement locatif social PLUS/PLAI, 12% de logement locatif intermédiaire PLS et 68 % de logement en accession libre,
- 3 309 m² SHON de commerces et services et 10 912 m² SHON d'activités tertiaires.

1.1 L'activité 2011 pour la ZAC

► Du point de vue de l'aménageur

L'activité 2011 s'est traduite par :

- un total de dépenses de 5,7 M€ TTC (soit 27% du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent essentiellement sur :

- des études de définitions et de suivi (7 070 € TTC),
- des frais d'acquisition et de libération des sols (4,35 M€ TTC),
- des frais d'aménagement (0,21 M€ TTC),
- des honoraires aménageur (0,42 M€ TTC),
- des frais de communication (8 133 € TTC)
- des frais divers (0,10 M€ TTC).

Les recettes consistent :

- en la cession de l'îlot B2 à ADIM pour un montant de 1 958 163 €,
- au versement du solde de la participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux au titre de l'année 2011 (2 036 540 €),
- recettes diverses pour un montant de 5 128 € (loyers liés à l'acquisition de la pharmacie).

► Evolution du programme global de construction

Le nombre de logements, estimé à 569 dans le dossier de création-réalisation, a été ajusté à 609 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 2011 comprend une SHON globale de 57 357 m² (contre 60 588 m² dans le dossier initial) dont 42 104 m² en logements (contre 46 367 m² initialement), 4 005 m² SHON de commerces et services (3 309 m² initialement) et 11 248 m² SHON d'activités tertiaires (10 912 m² 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 2011 est arrêté à **21,3 M€ TTC** (hors groupe scolaire), soit une augmentation de **0,43 M€ TTC (+2 %)** par rapport au CRAC 2010.

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

- **une augmentation des frais et aléas fonciers (+24,4% soit +129 198 Euros TTC)**. Ce poste avait été fortement minoré en 2010 compte tenu de l'avancée de la

maîtrise foncière; or la maîtrise foncière de certaines propriétés restant à acquérir nécessitera certainement le recours à l'expropriation ; cela conduit l'aménageur à provisionner des aléas en conséquence.

- **une minoration des frais de libération des terrains (-13,7% soit -281 151 Euros TTC).** Cela s'explique essentiellement par la minoration des frais de dépollution de l'îlot B2 ; en effet le recours à un AMO pollution a permis d'appliquer un plan de gestion des terres polluées et d'économiser ainsi des dépenses de dépollution.

- **une très forte augmentation (+341,5% soit +407 050 Euros TTC) des études liées aux travaux** s'expliquant par le renforcement de la mission de CREHAM en terme de temps d'étude et le recours à différents prestataires pour adapter le projet d'espace public au regard, notamment des contraintes PPRI et assurer :

- la préparation du dossier loi sur l'eau du secteur A,
- le pilotage de ce dossier et le pilotage des problématiques de nivellement des espaces publics par rapport aux contraintes PPRI,
- l'OPC de l'opération,
- l'AMO pollution.

- **une augmentation des travaux et aléas (+14,2 % soit +265 123 Euros TTC)**
Cette augmentation s'explique par des dépenses de déplacement de transformateurs plus élevées que prévues et par une augmentation des aléas liées aux travaux.

Enfin, compte tenu de l'évolution du phasage de l'opération, celle-ci génère **une minoration des frais financiers (-33,6% soit - 205 777 Euros TTC)**

Les recettes de cessions évoluent de +0,8% (+138 349 Euros TTC).

Rappel :

En 2010, les prix de cession des charges foncières restant à commercialiser avaient été fixés :

- pour le logement en accession libre : 335 Euros HT par m2 SHON,
- pour les commerces et bureaux : 220 Euros par m2 SHON pour les programmes de commerces, et 180 Euros par m2 SHON pour les programmes de bureaux.

En 2011, la valorisation des charges foncières est minorée par prudence pour :

- le logement libre restant à commercialiser : soit 300 Euros par m2 SHON
- le bureau : soit 170 euros par m2 SHON

Par ailleurs, les prix de cession au m2 SHON pour les programmes PLUS et PLS non encore commercialisés sont fixés à 135,59 € HT/m2 SHON, et les PLS à 195,23 € HT/m2 SHON.

Les recettes liées aux cessions des charges foncières de commerces sont en augmentation par rapport à 2010. Cela s'explique par une valorisation supérieure au prévisionnel des charges foncières commerce dans les îlots commercialisés en 2010 : pour A3 : 357 Euros HT/m2 SHON et A4+5 : 363 Euros HT /m2 SHON (la

même valorisation a été appliquée par les promoteurs pour les logements et les commerces).

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 2011 à 22,5 M€ TTC soit :

- 21,3 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 1,2 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 0,91 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. En 2011, les services communautaires ont préparé le lancement de l'appel d'offres pour ces travaux.

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 avait été 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 a été 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 275 467 €.

Toutes ces modifications feront l'objet d'un dossier modificatif de ZAC qui sera approuvé par le Conseil de Communauté au premier semestre 2013. Le bilan consolidé pour la CUB traduira un investissement brut de 10,20 M€ TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (3,74 M€ TTC), l'effort net de la CUB s'établira à **6,38M € 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.

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.

Le bilan consolidé pour la ville traduira un investissement brut de 2,7 M€ TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier communal à l'aménageur (0,95M€ TTC) et les recettes citées ci-dessus, l'effort net de la ville de Cenon s'établira à **0,22 M € TTC**.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, d'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° 2011/0714 du 14 Octobre 2011 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2010 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 UNIQUE :

- le C. R. A. C. 2011 de la Z. A. C. Mairie Pont Rouge à Cenon est approuvé.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 18 janvier 2013,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
7 FÉVRIER 2013**

PUBLIÉ LE : 7 FÉVRIER 2013

Mme. CHRISTINE BOST