

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 22 mars 2013
(convocation du 11 mars 2013)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Mars 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, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, 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. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS 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. 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. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BENOIT Jean-Jacques à M. GUILLEMOTEAU Patrick à partir de 12h15
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard
M. FLORIAN Nicolas à M. FAVROUL Jean-Pierre à partir de 12h00
M. GAÜZERE Jean-Marc à M. GAUTE Jean-Michel à partir de 12h00
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard
M. OLIVIER Michel à M. GUICHARD Max
M. ROSSIGNOL Clément à M. JOANDET Franck à partir de 12h45
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
Mme LACUEY Conchita à M. TOUZEAU Jean à partir de 12h15
M. BAUDRY Claude à M. TRIJOLET Thierry à partir de 12h15
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARNIER Jean-Paul
M. BOUSQUET Ludovic à M. MANGON Jacques à partir de 12h30
Mme BREZILLON Anne à Mme LIRE Marie-Françoise jusqu'à 10h30
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BONNEFOY Christine
Mme CHAVIGNER Michèle à M. DUART Patrick
M. COUTURIER Jean-Louis à M. EGRON Jean-François
M. DAVID Jean-Louis à Mme WALRYCK Anne à partir de 11h45
M. DAVID Yohan à Mme COLLET Brigitte
Mme DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan à partir de 11h50
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime
Mme DIEZ Martine à M. RESPAUD Jacques
M. DUCASSOU Dominique à M. DUPRAT Christophe

M. DUPOUY Alain à Mme DESSERTINE Laurence
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard
Mme FOURCADE Paulette à Mme LIMOUZIN Michèle
M. GALAN Jean-Claude à Mme MELLIER Claude
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. SOUBIRAN Claude à partir de 12h00
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10h20
M. HURMIC Pierre à Mme NOEL Marie-Claude
M. JOUBERT Jacques à M. LABARDIN Michel à partir de 12h00
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12h15
Mme LAURENT Wanda à M. GELLE Thierry
M. LOTHAIRE Pierre à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. MOGA Alain à M. ROBERT Fabien
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à Mme WALRYCK Anne jusqu'à 10h00
M. PEREZ Jean-Michel à M. ROUYEYRE Matthieu
Mme PIAZZA Arielle à Mme BREZILLON Anne à partir de 10h40
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick
M. QUERON Robert à M. QUANCARD Denis
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 12h00
M. REIFFERS Josy à M. GAÜZERE Jean-Marc
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime
Mme TOUTON Elisabeth à M. BRON Jean-Charles

LA SEANCE EST OUVERTE

AMBARES - ZAC Centre ville - CRAC 2011- 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 2011, 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 étaient issus de la revente du foncier par l'aménageur (soit 85 %) et 5 601 m² (15 %) correspondaient à des programmes non maîtrisés par Aquitanis, avec participation financière des constructeurs s'agissant d'une ZAC à maîtrise foncière partielle.

En 2011, le PGC actualisé prévoit la réalisation de 38 416 m² SHON répartis en 36267 m² de logements et 2149 m² de commerces.

Parmi la SHON totale de 38 416 m², 34 107 m² sont issus de la revente du foncier par l'aménageur (soit 89%) et 4 309 m² (soit 11%) 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 a rendu nécessaire la création du groupe scolaire Aimé Césaire situé hors du périmètre de la ZAC, à hauteur de 5 classes.

1.1 L'activité 2011 pour l'opération

➤ Avancement opérationnel

Fait notable dans le courant de l'exercice 2011:

La rupture du marché de maîtrise d'œuvre avec l'agence Métaphore a impliqué le lancement d'une consultation en vue de l'attribution d'un marché à une nouvelle équipe mêlant architecte, urbaniste, paysagiste, coordonnateur et OPC.

L'équipe finalement retenue est celle de Pierre Lascabettes associé à Flavien Bezy et à l'Agence de paysage Tricaud et Chapellière.

L'exercice 2011 a essentiellement permis:

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

➤ Le programme global de construction connaît un fléchissement par rapport au CRAC 2010 (-3,0%) mais la SHON évolue de + 0,7 % par rapport au dossier de création réalisation.

Cette faible baisse s'explique en grande partie par l'évolution de certains projets au stade du Permis de construire, où il est constaté un écart de SHON entre le PC du projet et le PC délivré.

➤ Avancement financier :

L'activité 2011 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 217 197 € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 63 391 € TTC ;
- aux frais d'acquisitions pour 113 428 € TTC ;
- aux frais d'aménagement pour 8 510 € TTC ;
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 54 068 € TTC.
- aux frais divers pour – 22 200 € (mécanisme de la TVA encaissée/reversée)

Aucune recette de cession n'a été perçue en 2011.

La participation communautaire au titre de l'année 2011 a été versée à l'aménageur pour un montant de 500 000 €.

1.2 L'actualisation du bilan financier de l'opération

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2011, le bilan de l'aménageur s'établit en dépenses et en recettes à 14 083 201 € TTC soit une diminution de 0,89 % par rapport au CRAC 2010 (- 126 281 € TTC).

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 2011, 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'Aquitanis aux équipements publics d'intérêt général (0,62 M€). Cet effort communautaire net est stable par rapport au bilan 2010.

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 2010.

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° 2011/0774 du 25 novembre 20 11 par lequel le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2010 ;

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 2011 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 2012 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 l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 mars 2013,

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

Mme. CHRISTINE BOST

REÇU EN PRÉFECTURE LE
8 AVRIL 2013

PUBLIÉ LE : 8 AVRIL 2013