

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 27 septembre 2013
(convocation du 16 septembre 2013)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Sept Septembre 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. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, 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. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL Clément, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, 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, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, 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. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, 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, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, M. VERNEJOU Michel, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. TURON Jean-Pierre
M. BRON Jean-Charles à M. BRUGERE Nicolas jusqu'à 9h55
M. CHAUSSET Gérard à M. DANJON Frédéric à compter de 12h50
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe jusqu'à 9h50
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à compter de 13h00
M. OLIVIER Michel à M. GUICHARD Max à compter de 11h45
M. PIERRE Maurice à Mme CARTRON Françoise à compter de 11h40
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. ROSSIGNOL Clément à Mme NOEL Marie-Claude à compter de 12h50
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
M. TOUZZEAU Jean à Mme FAORO Michèle
M. SOUBABERE Pierre à M. TRIJOLET Thierry à compter de 10h30
Mme TERRAZA Brigitte à Mme DE FRANCOIS Béatrice à compter de 12h15
M. BOUSQUET Ludovic à Mme DELATTRE Nathalie à compter de 12h
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles
M. DAVID Yohan à M. DAVID Jean-Louis

Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCHENE Michel à compter de 12h
M. EGRON Jean-François à Mme LIMOUZIN Michèle à compter de 12h30
Mme EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques à compter de 12h35
M. GUICHOUX Jacques à Mme. BALLOT Chantal
M. JOANDET Franck à M. HURMIC Pierre à compter de 11h55
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
M. LOTHAIRE Pierre à M. MOGA Alain
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PIAZZA Arielle à Mme BREZILLON Anne à compter de 10h50
M. POIGNONEC Michel à M. QUANCARD Denis
M. QUERON Robert à M. LABARDIN Michel
M. REIFFERS Josy à M. ROBERT Fabien à compter de 11h
M. SOLARI Joël à M. RAYNAL Franck

EXCUSES :

M. ASSERAY Bruno

ABSENT :

M. MAURRAS Franck

LA SEANCE EST OUVERTE

LORMONT - ZAC Quai Chaigneau Bichon - CRAC 2012 - 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 ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2012, transmis par BMA ;
- II – Les bilans consolidés pour la Cub et la Commune.

I – Le bilan de la ZAC du Quai Chaigneau Bichon

Par délibération n°2001/0693 du 9 juillet 2001, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création réalisation de la ZAC du Quai Chaigneau Bichon à Lormont. L'aménagement et la commercialisation des îlots cessibles ont été confiés à BMA par une convention publique d'aménagement en date du 18 octobre 2002. Les acquisitions foncières sont exclues de la convention et directement assurées par la CUB.

En outre, la Communauté urbaine a confié à BMA par mandat les travaux relatifs aux équipements publics d'intérêt général (déviations du quai Numa Sensine et aménagement de la place Aristide Briand).

La ZAC a pour objet de réaffirmer l'existence d'une ville basse ouverte sur le fleuve, de rendre plus lisible la structure végétale du site ainsi que d'organiser le paysagement des voies et espaces publics.

Le programme de construction initial prévoit la réalisation de 7 600 m² de SHON logements (48 PLS, 20 accessions aidées, 38 en accession libre), 3 500 m² SHON d'activités tertiaires et de services ainsi que 700 m² d'équipements soit un total de 11 800 m² SHON.

Les équipements publics propres à la ZAC sont constitués par une contre allée de desserte le long du futur quai Chaigneau Bichon, l'aménagement de placettes le long de la Garonne et le verdissement de deux espaces en jonction avec le parc du Prince Noir.

1.1 L'activité 2012 pour la ZAC.

➤ Du point de vue de l'aménageur

L'activité 2012 s'est traduite par :

- un total de dépenses de **50 811 € TTC** (soit 2,41 % du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent principalement sur :

- des acquisitions foncières d'un montant de **49 880 € TTC**.

Il s'agit des transferts des emprises foncières des UFA et UFB à l'aménageur, les acquisitions ayant enfin abouti entre la Cub et le Grand Port Maritime de Bordeaux en novembre 2011.

Il restera à acquérir par l'aménageur auprès de la Cub les foncières constituant les îlots 1 et 6 ainsi qu'un fond de parcelle auprès d'un propriétaire privé afin d'optimiser l'îlot 6.

Une négociation a donc été engagée avec la SCI VILLATE en fin d'année 2012, pour une surface de 1 100m² non constructibles en tant que tels. 30 000 € HT a été provisionné en 2013 à cet effet.

- des honoraires de conduite d'opération d'un montant de **61 € TTC**
- des frais de communication d'un montant de **1041 € TTC** (insertion d'une présentation de l'opération au journal municipal de Lormont)
- des frais divers d'un montant de – **171 € TTC** (mécanisme de TVA)

▲ un total de recettes de **493 € TTC**

Les recettes consistent essentiellement en des produits financiers générés sur la trésorerie positive de l'opération, la cession du solde des UFA et UFB n'ayant pu se réaliser sur l'année 2012.

Evolution du programme de construction.

Le programme de construction a fait l'objet de modifications annoncées au CRAC 2011.

Le nouveau programme recalé s'élève donc à 11 003 m² SHON, dont 10 303 m² dédiés à du logement (48 PLS, 26 locatif libre, 36 accession aidé) et 700 m² pour de l'activité représentant ainsi une augmentation de 2,3 % entre le CRAC 2011 et 2012.

Les opérateurs pressentis pour les îlots 1 et 6 n'étant pas intéressés, BMA réalise en propre ces opérations.

L'îlot 1, situé en bordure du Quai, bénéficie d'une bonne visibilité favorable à l'implantation d'un commerce de proximité. En relation avec les services de la Ville, BMA mène une réflexion sur les différents types de commerces susceptibles de s'installer sur la ZAC en complément de l'offre existante dans le bas Lormont.

Cet îlot permet de développer entre 700 m² à 1000 m² de SHON.

Une consultation de maîtrise d'oeuvre a été menée par BMA et a permis de désigner l'Agence KAPZUL – Sandrine FORAIS au mois de juillet 2012.

Les études ont débuté sur cet îlot qui, par son emplacement stratégique, doit constituer un signal architectural fort, tout en intégrant d'importantes contraintes (PPRI, accessibilité, budget compte tenu des loyers attendus sur la zone).

L'îlot 6, situé en pied de coteau permet de développer 1233 m² de SP, soit un programme de 16 logements en accession modérée.

BMA a engagé une négociation auprès du propriétaire de la parcelle arrière pour permettre sa maîtrise foncière afin de respecter les règles de recul en vigueur sur la zone. Cette négociation a débouché sur un accord, qui reste cependant à formaliser fin 2012.

La consultation de maîtrise d'oeuvre a été lancée par BMA sur cette base. Elle a permis la désignation de l'Agence ESCANDE au mois de juillet 2012.

Le permis de construire a été déposé le 21 décembre 2012.

Un dossier modificatif devra être formalisé pour acter toutes ces évolutions.

1.2 - L'actualisation du bilan de la ZAC.

Le bilan au 31 décembre 2012 est arrêté à **2 105 768 € TTC**. Il augmente légèrement par rapport au CRAC 2011 (+ 52 239€).

La participation communautaire reste inchangée depuis le CRAC 2007 soit 0,19 M €.

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 le quai Chaigneau Bichon et la place Aristide Briand réalisés par BMA par le biais d'un mandat de travaux que lui a confié la CUB. Ces aménagements sont terminés.

Les coûts de ces équipements d'intérêt général s'élèvent à **3,6 M € TTC**.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de **5,2 M € TTC**. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (**0,38 M € TTC**), l'effort net de la CUB s'établit à **4, 82 M € TTC**.

Cet effort reste inchangé par rapport au CRAC 2011.

2.2 Le bilan consolidé de l'opération pour la Commune.

La commune de Lormont s'est engagée dans l'aménagement des berges de la Garonne au droit de la ZAC. Cet aménagement a été confié par la Commune à BMA par mandat pour un montant de **1,9 M€ TTC**. Ces travaux sont achevés.

Aucune recette n'est attendue pour la Ville.

L'effort net de la commune s'établit donc à **1,9 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° 2001/0309 du 23 février 2001 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création – réalisation de la ZAC « Chaigneau Bichon » à Lormont ;

VU la délibération n° 2001/0693 du 09 juillet 2001 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création – réalisation intégrant les équipements publics d'intérêt général de la ZAC « Chaigneau Bichon » à Lormont ;

VU la convention publique d'aménagement signée entre la Communauté urbaine de Bordeaux et Bordeaux Métropole Aménagement le 27 novembre 2002 ;

VU l'avenant n°1 signé le 19 septembre 2005 modifiant le montant de la participation communautaire ;

VU l'avenant n°2 signé le 27 octobre 2006 modifiant la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 18 décembre 2010 ;

VU l'avenant n°3 signé le 05 février 2008 modifiant le montant de la participation communautaire ;

VU l'avenant n°4 signé le 21 janvier 2010 par lequel le délai a été prolongé jusqu'au 18 décembre 2013 ;

VU la délibération n° 2012/590 du 28 septembre 2012 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte Rendu des Activités Comptables (CRAC) arrêté au 31 décembre 2011 de la ZAC « Chaigneau Bichon » à Lormont.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT :

L'article 19 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 CRAC 2012 de la ZAC « Chaigneau Bichon » à Lormont est approuvé.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.
Le groupe des élus communistes et républicains s'abstient
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 27 septembre 2013,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
10 OCTOBRE 2013**

PUBLIÉ LE : 10 OCTOBRE 2013

Mme. CHRISTINE BOST