

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. VERNEJOUL 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. TOUZEAU 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. LOTHAIER 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

Bordeaux - ZAC Cœur de Bastide - CRAC 2012 - Approbation - Décision
--

Monsieur DUCHENE 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

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 Cœur 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 2011. 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 a acquis en 2012 l'intégralité des droits à construire attachés à cet îlot afin de sécuriser le bilan de l'opération d'aménagement.

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 pour un montant de 143 302€.

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 2012 pour la ZAC

Les dépenses de l'exercice 2012 concernent essentiellement des frais d'acquisitions (solde des emprises de l'îlot D3) pour un montant de 111 000 € TTC, des travaux d'aménagement (4 270 € TTC), des frais de communication (37 333 € TTC) et les honoraires de l'aménageur (10 139 € TTC), outre les reversements de TVA et les taxes foncières (99 049 € TTC).

Les recettes de l'exercice 2012 correspondent à la cession à BMA de l'intégralité des droits à construire de l'îlot D3 pour un montant de 638 851 € TTC et aux produits de gestion liés à la situation positive de la trésorerie de l'opération (939 € TTC).

L'aménageur a remboursé en 2012 à la CUB le solde du trop perçu de participation constaté lors du CRAC 2009.

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2012 à 50,39 M€ TTC, en légère baisse (- 4 562 €) par rapport au CRAC 2011, 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.

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 2011, de 21,34 M€ TTC. Ils concernent :

- les travaux de voirie Allées 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 Nuyens 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 2012 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 2012, de 39,59 M€ TTC. Il est inchangé par rapport au CRAC 2011.

2.2 Le bilan consolidé pour la commune.

Le bilan consolidé pour la Commune est inchangé par rapport au CRAC 2011. 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 la quelle 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, signé 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°2012/0803 du 23 novembre 2012 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activités Comptables (C.R.A.C.) arrêté le 31 décembre 2011 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 UNIQUE :

le C.R.A.C. 2012 de la Z.A.C. « Cœur de Bastide » à Bordeaux 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,
pour le Président
par délégation,
le Vice -Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
15 OCTOBRE 2013**

PUBLIÉ LE : 15 OCTOBRE 2013

M. MICHEL DUCHENE