

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 20 décembre 2013
(convocation du 9 décembre 2013)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Décembre 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. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, 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. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. VERNEJOUL Michel, 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. 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, M. DAVID Yohan, 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. GUICHOUX Jacques, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, 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. QUERON Robert, 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, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle jusqu'à 10 h 05
Mme BOST Christine à M. DOUGADOS Daniel jusqu'à 10 h 05
M. BRON Jean-Charles à M. DUPRAT Christophe à partir de 12 h 15
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude à partir de 11 h 30
Mme FAYET Véronique à M. ROBERT Fabien
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc à partir de 12 h 15
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à partir de 12 h 00
M. LAMAISSON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 05 et à partir de 12 h 15
M. OLIVIER Michel à M. GALAN Jean-Claude
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle jusqu'à 10 h 05
M. SOUBABERE Pierre à M. TURON Jean-Pierre
Mme TERRAZA Brigitte à Mme DE FRANÇOIS Béatrice
M. AMBRY Stéphane à Mme BALLOT Chantal à partir de 12 h 00
M. ASSERAY Bruno à M. HURMIC Pierre à partir de 11 h 10
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARNIER Jean-Claude à partir de 11 h 50

M. BOUSQUET Ludovic à CAZENAVE Charles à partir de 12 h 20
Mme BREZILLON Anne à Mme DELATTRE Nathalie à partir de 12 h 15
Mme CAZALET Anne-Marie à M. DAVID Yohan
M. CAZENAVE Charles à Mme COLLET Brigitte jusqu'à 10 h 10
M. CHARRIER Alain à Mme EWANS Marie-Christine jusqu'à 10 h 00
Mlle DELTIPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
M. EGRON Jean-François à M. MADRELLE Nicolas jusqu'à 10 h 05
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques
M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis à partir de 12 h 25
M. MANGON Jacques à M. RAYNAL Franck
M. MAURIN Vincent à Mme MELLIER Claude
M. MOGA Alain à M. MILLET Thierry à partir de 12 h 25
M. PAILLART Vincent à M. FREYGEFOND Ludovic
M. POIGNONEC Michel à M. JOUBERT Jacques
M. RESPAUD Jacques à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 h 00
M. ROUYEYRE Matthieu à M. PEREZ Jean-Michel jusqu'à 10 h 15
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SOLARI Joël jusqu'à 10 h 20

EXCUSES :

Mme HAYE Isabelle

LA SEANCE EST OUVERTE

AMBARES - ZAC Centre ville - CRAC 2012- 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 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 (ZAC à maîtrise foncière partielle).

En 2012, le PGC actualisé prend en compte une réduction de 25% de la SHON du secteur A, ce qui se traduit par une prévision de réalisation de 33718 m² de SHON répartis en 31888 m² de logements et 1829 m² de commerces.

Parmi la SHON totale de 33718 m², 29297 m² sont issus de la revente du foncier par l'aménageur et 4421 m² correspondent à des programmes non maîtrisés par Aquitanis, avec participation financière des constructeurs (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 2012 pour l'opération

➤ Avancement opérationnel

L'exercice 2012 a essentiellement permis:

- de finaliser les études de maîtrise d'œuvre
- de valider les hypothèses d'implantation de la poste sur le secteur A.

➤ Le programme global de construction connaît une diminution de 25% sur le secteur A par rapport au CRAC 2011 ce qui génère une diminution de 12% du PGC de la ZAC.

La conséquence en est une baisse des recettes de cession de l'ordre de 13,8% par rapport au CRAC 2011.

➤ Avancement financier :

L'activité 2012 s'est traduite en dépenses par une exécution financière de 994 166 € TTC se rapportant :

- aux frais d'études pour 109 422 € TTC ;
- aux frais d'acquisitions pour 685 610 € TTC ;
- aux frais d'aménagement pour 152 290 € TTC ;
- aux frais d'honoraires de l'aménageur pour 94 439 € TTC.
- aux frais divers pour - -47 594 € (mécanisme de la TVA encaissée/reversée)

Le volume des recettes de l'année 2012 s'élève à 446 593 €TTC et est constitué uniquement des cessions de charges foncières suivantes:

- Locatif social PLUS-PLAI (323 183 € TTC)

Ce montant correspond aux cessions de charges foncières sur le secteur C (C1 et C2) à Mésolia pour la réalisation de 10 logements individuels et 15 logements collectifs.

- Accession aidée (123 410 € TTC)

Ce montant correspond à la cession de charge foncière sur le secteur C (C3) à Mésolia pour la réalisation de 6 logements individuels en accession sociale.

1.2 L'actualisation du bilan financier de l'opération

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2012, le bilan de l'aménageur s'établit en dépenses et en recettes à 12 910 141 € TTC soit une diminution de 8,33 % par rapport au CRAC 2011 (- 1 173 060 € TTC).

II - Le bilan consolidé de l'opération

Les évolutions des programmes notamment celles apparues sur le secteur A, seront considérées au sein d'un dossier modificatif de ZAC.

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 5,81 M€ TTC au 31 décembre 2012, dont 4,33 M€ TTC d'équipements sous maîtrise d'ouvrage communautaire, 1,15 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 13,9 M€ TTC. L'effort net s'établit à 10,83 M€ TTC, déduction faite des recettes de cession du foncier communautaire à l'aménageur (2,41M€) 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 2011.

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 4,1 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 1,6 M€ TTC, sans évolution par rapport au bilan 2011.

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 2005 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 2006 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 2007 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° 2013/0224 du 26 avril 2013 par lequel le Conseil de Communauté a approuvé le Compte rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C) arrêté au 31 décembre 2011 ;

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 2012 de la ZAC Centre Ville d'Ambarès et Lagrave est approuvé.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 20 décembre 2013,

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

Mme. CHRISTINE BOST

REÇU EN PRÉFECTURE LE
6 JANVIER 2014

PUBLIÉ LE : 6 JANVIER 2014