

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. GAUZERE 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. 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. ROUVEYRE 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. GAUZERE Jean-Marc à partir de 12 h 15
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à partir de 12 h 00
M. LAMAISON 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

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. ROUVEYRE 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

CENON - ZAC CENON Pont rouge - 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 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 2012 pour la ZAC

➤ Du point de vue de l'aménageur

L'activité 2012 s'est traduite par :

- un total de dépenses de 2,9 M€ TTC (soit 14% du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent essentiellement sur :

- des études de définition et de suivi (0,04 M € TTC),
- des frais d'acquisition et de libération des sols (2,2 M € TTC),
- des frais d'aménagement (0,2 M€ TTC),
- des honoraires aménageur (0,21 M€ TTC),
- des frais divers (0,24 M€ TTC).

Les recettes consistent en :

- la cession de l'îlot A3 à NEXITY pour un montant de 1 794 000 €,
- des participations des constructeurs pour un montant de 284 000 €,
- des recettes diverses pour un montant de 8 187 € (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 initial, et à 609 au CRAC 2011, a été ajusté cette année à 669 suite aux reprises de faisabilités réalisées sur le secteur A en 2011 et suite à une modification de programme sur le secteur C en 2012.

Pour information sur l'évolution de 2011 à 2012, le programme du secteur C comporte en 2012 environ 90 logements et 1200 m² de SHON de commerces ou tertiaire, alors qu'en 2011, le programme comportait 29 logements et 8307 m² de SHON de commerces ou tertiaire.

Le programme global de construction recalé à fin 2012 comprend une SHON globale de 52 567 m² (contre 60 588 m² dans le dossier initial) dont 45 006 m² en logements (contre 46 367 m² initialement), 3 080 m² SHON de commerces et services (3 309 m² initialement) et 4 481 m² SHON d'activités tertiaires (10 912m² initialement).

La programmation de logements demeure en cohérence avec les orientations du PLH communautaire, respectant la ventilation entre logements PLUS-PLAI (27%) logements PLS (8%), logements en accession libre (64%).

1.2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan Aménageur au 31 décembre 2012 est arrêté à **21,1 M€ TTC** (hors groupe scolaire), soit une diminution de **0,17 M€ TTC** (-0,8 %) par rapport au CRAC 2011.

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

- une augmentation des frais et aléas fonciers (+15,8% soit +104 050 Euros TTC).

Le recours effectif en 2012 à l'expropriation pour plusieurs propriétés du secteur A conduit l'aménageur à provisionner des aléas en conséquence.

- une minoration des travaux d'aménagement et aléas (-16,4% soit – 349 842 Euros TTC).

Le résultat de la consultation des entreprises pour les travaux d'aménagement du secteur A a permis de revoir le budget+aléas travaux à la baisse au bilan aménageur.

Enfin, compte tenu de l'évolution du phasage de l'opération, celle-ci génère **une minoration des frais financiers (-26,7% soit – 108 466 Euros TTC).**

Les recettes de cessions évoluent de -1,1 %.

Cette faible évolution recouvre des variations par poste issues essentiellement de la modification de programme opérée sur le secteur C :

- forte baisse (-58,8%) des recettes de cession des programmes tertiaires
- forte augmentation (+38,9%) des recettes de cessions de programme PLUS.

En 2012, la valorisation des charges foncières restant à commercialiser est la suivante:

- le logement libre restant à commercialiser : 300 Euros HT par m² SP
- le logement social PLS : 198,48 Euros HT par m² SP

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.

Par ailleurs, le versement de la participation communautaire au titre du GPV prévu au dossier de création-réalisation, d'un montant de 250 000 €, sera versé sur l'exercice 2013.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2012 à 22,3 M€ TTC soit :

- 21,1 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

Rappel

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 (sans fonds de concours) est estimé à 0,9 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 75 862 €.

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.

Toutes ces modifications ont fait l'objet d'un dossier modificatif de ZAC approuvé par le Conseil de Communauté au premier semestre 2013.

Le marché de travaux pour la réalisation du parvis et la voie nouvelle de l'îlot B2 d'un montant initial de 634 821,93 € TTC, a fait l'objet d'un avenant n°1 de 133 880,74 € TTC approuvé par délibération n° 2012/0866 du 21 décembre 2012, ce qui porte le montant du marché à 768 703,67 € TTC.

Par ailleurs, et ainsi que le prévoit le dossier modificatif de ZAC, l'assise foncière nécessaire à la réalisation de ces espaces publics doit être acquise par la CUB, et il convient aujourd'hui de confirmer l'acquisition partielle de la parcelle AY653 (1364m²) pour un montant de 275 467 €.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 9,87 M€ TTC. Si on déduit de cet investissement les recettes de cession du foncier CUB à l'aménageur (3,46 M€ TTC) ainsi que la participation de 75 862 € aux travaux sous Maîtrise d'ouvrage CUB, l'effort net de la CUB s'établit à **6,33 M€ 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 pour un montant de 1,72 M€ TTC.

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 0,02 M€ ainsi que la vente du foncier nécessaire à la réalisation du parvis de la mairie par la CUB.

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° 2013/0016 du 18 janvier 2103 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2011 de la Z. A. C. ;
- Vu la délibération n° 2013/0222 du 26 avril 2103 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier modificatif de la Z. A. C. Mairie Pont Rouge à Cenon.

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 Z. A. C. Mairie Pont Rouge à Cenon est approuvé.

Article 2 : le versement de la participation de 250 000 € prévue au titre du GPV par la CUB au profit d'AQUITANIS en tant qu'aménageur de la ZAC.

Article 3 : la dépense sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au Budget Principal de l'exercice 2013 – chapitre 204 – compte 204172 – fonction 8241 – CRB TL00 – programme HB23.

Article 4 : le versement du montant de 275 467 € représentant le montant de l'acquisition de l'emprise du parvis de la mairie.

Article 5 : la dépense sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au Budget Principal de l'exercice 2013 – chapitre 21 – compte 2112 – fonction 8241 – CRB TL00 – programme HB23.

Article 6 : Monsieur le Président est autorisé à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

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,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
6 JANVIER 2014

PUBLIÉ LE : 6 JANVIER 2014

Mme. CHRISTINE BOST