

# 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. 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. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET 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. 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. 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**

**FLOIRAC - ZAC des Quais - CRAC 2012 - Approbation - Décision**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La ZAC des Quais a été créée par délibération du 19 juillet 1991, et approuvée en conseil de Communauté en 1993 pour la réalisation d'une zone d'activités de 43 ha.

Elle a fait l'objet de deux dossiers modificatifs en 2001 et en 2006, pour s'adapter à l'émergence de nouveaux besoins en terme de programmation (introduction de logements), de desserte et de composition urbaine.

En 2006 a été mis en place le budget annexe de la ZAC des Quais destiné à retracer l'ensemble des dépenses et des recettes de l'opération.

**I - L'activité 2012 pour la ZAC**

**Du point de vue de la CUB en tant qu'aménageur.**

En février 2012, la SAS Montecristo annonce l'abandon du projet d'Aréna et de son programme commercial associé.

Par ailleurs, l'évaluation des deux premières phases de commercialisation (678 logements) démontre que la programmation qui reposait sur le rééquilibrage du territoire Floiracais par des produits en accession libre, n'est plus adaptée au contexte économique et social, et que la taille moyenne des logements a diminué, entre la phase 1 et la phase 2, passant de 98m<sup>2</sup> à 72 m<sup>2</sup>.

Ainsi, il est acté en comité de pilotage de novembre 2012, de réorienter la réflexion sur la troisième phase tant en termes de programmation, de typologie et de maîtrise des coûts de sortie.

• La programmation de la ZAC des Quais s'appuiera donc sur le référentiel de la Plaine Rive Droite, qui préconise :

- 15 % de logements PLUS, PLS ,
- 35 % de logements en accession aidée,
- 50 % de logements en accession libre.

De plus, de nouveaux îlots peuvent être investis pour du logement : l'îlot M2, initialement réservé au centre commercial, les îlots A et P, initialement voués à de l'activité économique.

La nouvelle programmation de **logements** va pouvoir tendre vers les 1600 logements.

Cette nouvelle programmation se décompose comme suit :

- 219 logements PLUS et PLS, (déjà réalisés en phase 1 et 2),
- 586 logements en accession aidée, dont 466 restent à réaliser
- 799 logements en accession libre, dont 562 restent à réaliser.

La programmation économique est également en cours de recalage.

- L'ensemble du plan guide est donc retravaillé par l'architecte coordonnateur (Atelier Dominique Petermüller) pour prendre en compte ces évolutions, qui feront l'objet d'un dossier modificatif de ZAC.

- Un appel d'offres a été lancé pour la désignation d'un OPC urbain. Ce marché, d'une durée de 4 ans, s'organise en trois missions :

*Une mission pour l'ordonnancement, le pilotage et la coordination des tâches et actions à mener, une mission sur le suivi des usages pour un bon fonctionnement du projet pendant et après sa mise en œuvre en s'appuyant sur la démarche de gestion urbaine de proximité mise en place par la commune de Floirac, une mission d'évaluation du projet urbain.*

- En matière d'inondation, le modèle de la Plaine Rive Droite réalisé par Artélia a été réinterrogé avec les données topographiques actualisées de la ZAC. Il en ressort que seuls les îlots A et B sont impactés, pour partie, par les inondations, dans le scénario d'effacement des digues. Pour les autres scénarii, avec digue et avec brèche, la ZAC des quais est hors d'eau.

- Les travaux d'espaces publics se sont poursuivis avec la livraison de la rue Jules Guesde , les places de la Souys et Mayensa, la place Nougueys (hors ruelle devant l'école).

Il a été acté l'abandon de la place de la mairie, et des voies adjacentes suite à la réflexion globale sur le secteur, et de la non maîtrise du foncier (RFF et succession Dzuggan).

- Les travaux d'assainissement de l'avenue de la Garonne, des rue de l'Estey, des Steamers, de l'aloise ont été réalisés.

Les travaux de la dernière séquence de la noue ont été enclenchés.

- En terme de foncier :

La dernière propriété constitutive de l'îlot L a été démolie.

La propriété Lesbats (aujourd'hui en dehors du périmètre de la ZAC mais dans celui de l'OIN) a été acquise par l'EPA Bordeaux Euratlantique au prix fixé par le juge des expropriations à savoir 2,26 millions d'euros.

Ce bien sera racheté par l'aménageur lorsque le dossier de création modificatif de la ZAC sera validé, incluant ce foncier dans le périmètre de la ZAC.

- **Les îlots et leurs programmes immobiliers**

Les travaux de construction des programmes de logements des **îlots N1b** (116 logements dont 86 en logement locatif conventionné et 30 en accession aidée) et **T** sont en cours. La livraison est prévue pour le mois de mai 2013.

Ilot M2 : en juillet 2012, le conseil de communauté validait le mode de réalisation retenu pour la réalisation de la grande salle de spectacles de 10 000 places à savoir une concession de travaux publics. Le futur concessionnaire aura pour mission la conception, le financement, la construction, l'exploitation technique et la maintenance de la salle.

La mise au point du dossier de consultation pour le choix d'un concessionnaire a été engagée sur ces bases.

Ilot F : (propriété privée au cœur de la ZAC). Les propriétaires ont exprimé leur intention de vendre leur bien. Compte tenu du prix de cession, l'aménageur a fait le choix de ne pas préempter ce bien et de laisser intervenir un opérateur privé.

Ilot M3a : en juillet 2012, Icade (qui portait un programme de logements en accession) faisait part à la CUB de ses difficultés pour commercialiser son programme de 105 logements en accession libre (permis de construire obtenu en décembre 2011) et demandait à reporter la levée d'option pour l'achat du terrain à fin 2013, avec un minimum de 50 % de pré-commercialisation.

En septembre 2012, les élus du comité de projet des opérations d'aménagement ont accepté cette demande de report en la fixant à juin 2013. Ce report de la levée d'option n'était par ailleurs autorisé qu'avec un engagement ferme d'acquisition du terrain de la part d'Icade.

En décembre, devant les difficultés de commercialisation, Icade demandait une réorientation de son programme afin de céder 50 % des logements à un partenaire social.

Ce nouveau programme a été validé par Mme le Maire à la condition que les actes de cession soient signés avant l'été 2013.

#### Ilot K et L dévolus à Icade Tertiaire pour le développement d'un programme d'activités :

La commercialisation de l'îlot K a été décalée, en attente de la finalisation de l'îlot L.

L'îlot L a fait l'objet d'études techniques complémentaires (portance des sols, positionnement du fossé). La programmation du projet a été réinterrogée car le prix de sortie du projet était trop élevé (1 150 €/m<sup>2</sup> environ pour proposer un prix inférieur à 1 000 €/m<sup>2</sup> : des bâtiments initialement prévus pour des bureaux accueilleront des activités.

#### • Conséquences financières :

Tout cela s'est traduit en terme de dépenses à **4,819 M € TTC**.

Elles ont concerné :

- **Les études** pour un montant de **8850 € TTC**, relative aux missions de l'architecte coordonnateur,
- **les frais d'acquisitions et de libération des sols** pour un montant de **115 533 € TTC**,
- **les travaux d'espaces publics et les études de maîtrise d'oeuvre liées à ces derniers** pour un montant de **5,634 M€ TTC**.
- **des frais divers** : - **939 800 € correspondant au montant de la TVA encaissée/reversée.**

**Les recettes se sont élevées seulement à 24 206 € TTC.**

Il s'agit d'annulation de mandats sur l'exercice 2011. Les recettes de charges foncières escomptées ont été soit annulées (Aréna) soit reportées en 2013 (Ilots M3a, K et L).

#### • Evolution du programme global de construction.

Le programme global de construction a évolué par rapport au CRAC 2011.

Il passe de 1114 logements à 1604 logements, soit une augmentation de 44 %.

Ce nouveau programme s'établit donc à **197 638 m<sup>2</sup> SHON** dont **130 331 m<sup>2</sup> SHON dédiées à du logement** soit 66 % (19 115m<sup>2</sup> SHON de logements locatifs conventionnés ; 48 793 m<sup>2</sup> SHON d'accession aidée ; 62 423 m<sup>2</sup> SHON d'accession libre) et **67 307 m<sup>2</sup> SHON dédiées à des activités** du tertiaire, commerces, services, soit 34 %.

## **II - LES BILANS CONSOLIDÉS DE L'OPERATION**

## L'actualisation du bilan Aménageur

Le bilan du CRAC 2012 arrêté au 31/12/2012 s'établit à **51,654 M€ TTC**. Il est en hausse de 9 % par rapport au CRAC 2011.

La participation communautaire baisse de 6,6 % par rapport au CRAC 2011 passant de **10,04 M € TTC à 9,376 M € TTC**.

Cela est dû à l'augmentation de la programmation sur la ZAC, relevant ainsi les recettes de cession.

## Du bilan aménageur au bilan de la ZAC.

### Le groupe scolaire.

Le projet, aujourd'hui en phase d'avant projet définitif, dépasse l'enveloppe allouée à l'opération, à savoir un coût d'objectif défini en 2006 à 6 400 000 € HT (400 000€ x16 classes).

Des pistes d'économie ont été recherchées en accord avec la ville de Floirac (suppression du logement de fonction, optimisation des fondations, remplacement des panneaux photovoltaïques par des panneaux solaires, suppression de la bibliothèque de la maternelle qui sera à intégrer dans l'accueil périscolaire,....)

En janvier 2012, le nouvel APD présenté par l'équipe rentre dans l'épure financière.

Cependant, le coût d'objectif, issu de la délibération cadre, n'ayant pas prévu de révisions de prix, il s'avère qu'un montant supplémentaire de **1 159 676 € (entre la phase programme et la phase d'avant projet)** est à prendre en compte au bilan de l'opération.

Le Comité de Projet des Opérations d'Aménagement a été saisi en septembre 2012 afin d'autoriser la prise en charge par la CUB de ces révisions de prix et de proposer la refonte de la délibération cadre par une actualisation annuelle du montant des deux participations communautaires selon l'indice TP 01.

Le Comité de Projet des Opérations d'Aménagement a émis les pistes de réflexion suivantes :

1- la poursuite de la procédure d'appel d'offres, espérant que les prix soient inférieurs aux estimations,

2 - de prévoir une tranche ferme et une tranche conditionnelle au marché afin de séquencer la livraison des classes et donc de rester dans un premier temps dans l'enveloppe financière, dans la mesure où la livraison du groupe scolaire était reportée,

3 - d'analyser les conséquences d'une éventuelle actualisation des fonds de concours arrêtés dans la délibération de 2006, estimant qu'une telle décision relève du bureau de la CUB.

## Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

L'investissement brut de la CUB est inchangé et s'établit à **30,07 M € TTC**. Il comprend :

- La participation du budget principal au budget annexe dédié à la ZAC pour un montant de 9,376 M € ;
- La prise en charge de la construction d'un groupe scolaire de 16 classes pour un coût estimé à 6,400 M € HT, soit 7,650 M € TTC ;

- Les réserves foncières opérées par la CUB (10, 21 M€ TTC) ;

• Le coût de l'assainissement primaire pour un montant de 2,37 M€ HT soit 2,83 M€ TTC. Déduction faite de la cession des réserves foncières CUB du budget principal au budget annexe (10,208 M€) et d'une participation du bilan aménageur aux travaux d'assainissement primaire (0,4 M€ TTC) l'investissement net de la CUB s'élève à 19,47 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°1991/501 du 19 juillet 1991 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et décidé la création de la ZAC des quais de Floirac ;

**VU** la délibération n°1993/203 du 29 mars 1993 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Quais de Floirac ;

**VU** la délibération n°2001/0567 du 18 juin 2001 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé un premier dossier modificatif de création – réalisation ;

**VU** la délibération n° 2006/0837 du 24 novembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé un deuxième dossier modificatif de création - réalisation de la ZAC des Quais de Floirac ;

**VU** la délibération n°2006/0838 du 24 novembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a décidé la création d'un budget annexe propre à l'opération ;

**VU** la délibération n° 2013/19844 du 26 avril 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable arrêté au 31 décembre 2011.

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** la décision prise par le Conseil de Communauté dans sa délibération du 24 novembre 2006 de présenter chaque année au conseil un Compte Rendu d'Activités Comptables pour cette ZAC conduite en régie.

**DECIDE**

**Article 1 :**

d'approuver le CRAC 2012 de la ZAC des Quais à Floirac faisant apparaître une participation de la CUB à hauteur de **9,376 M€ TTC**.

**Article 2 :**

la mise en place sur le budget annexe des crédits de dépenses et de recettes correspondants aux besoins de cette ZAC.

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 20 décembre 2013,

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

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE 9 JANVIER 2014</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE : 9 JANVIER 2014</b></p>
---

Mme. CHRISTINE BOST