

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 17 janvier 2014
(convocation du 7 janvier 2014)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Sept Janvier Deux Mil Quatorze 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. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, 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. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, Mme TERRAZA Brigitte, 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, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mlle DELTIMPLE Nathalie, 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, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à DUCHENE Michel à partir de 10 h15
M. BRON Jean-Charles à M. SOLARI Joël
Mme. CARTRON Françoise à M. PIERRE Maurice
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. GAÜZERE Jean-Marc
Mme. FAYET Véronique à M. ROBERT Fabien jusqu'à 10 h 40
M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel
M. BOUSQUET Ludovic à Mme. COLLET Brigitte
Mme. CAZALET Anne-MARIE à M. DAVID Jean-Louis jusqu'à 10 h 30
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita jusqu'à 10 h 10
M. DELAUX Stéphan à M. DUCASSOU Dominique
Mlle. EL KHADIR Samira à Mlle. DELTIMPLE Nathalie

M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL PUECH Clément
M. JOUBERT Jacques à Mme. CHAVIGNER Michèle
Mme. LAURENT Wanda à Mme. DESSERTINE Laurence
M. MOGA Alain à M. DUPOUY Alain
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme. PARCELIER Muriel à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
Mme. SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime
Mme. WALRYCK Anne à Mme. TOUTON Elisabeth

EXCUSES :

LA SEANCE EST OUVERTE

BEGLES - ZAC « Quartier de la Mairie » - CRAC 2012 - Approbation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre 2007/0451 de juin 2007, sont ici présentés :

- I – Le bilan de la ZAC, composé du bilan aménageur objet du CRAC 2012, transmis par Aquitanis et des participations au titre des équipements scolaires,
- II – Les bilans consolidés pour la CUB et la commune.

I – Le bilan de la ZAC « Quartier de la Mairie » à Bègles.

Par délibération n°2003/0045 du 17 janvier 2003, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC « Quartier de la Mairie » à Bègles, et a confié son aménagement à l'OPH Aquitanis par convention publique d'aménagement du 11 mars 2003.

Cette opération est une ZAC multi sites de 12,5 ha qui cible trois sites d'anciennes emprises industrielles (le secteur des Sècheres, le secteur Calixte Camelle et le secteur Chevalier de la Barre). Elle a pour objectif de :

- Renforcer le centre-ville de Bègles, par un effort de renouvellement urbain, et de développer une « ville jardin »,
- Offrir une grande diversité de logements, de locaux de commerces et de services, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle du quartier,
- Améliorer les liaisons inter quartiers avec les équipements et services qu'offre le centre ville,
- Réaménager les espaces publics existants et en créer de nouveaux.

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de 372 logements dont 21% en PLUS et 79% en accession libre. En 2007, la Ville de Bègles a souhaité, afin de permettre une meilleure mixité sur la ZAC, que le programme global de construction soit densifié sur

la frange nord du secteur des Sècheries, au profit de la production de logements sociaux diversifiés. Le nombre de logements à réaliser a alors été revu à 473 logements.

Le dossier de création/réalisation prévoit l'ouverture de deux classes nouvelles par la réhabilitation d'un groupe scolaire existant, l'école Joliot Curie.

Enfin, le programme des équipements publics du dossier de création/réalisation de la ZAC porte essentiellement sur le traitement des entrées de ville, la création de liaisons piétonnes et cyclables, le prolongement, l'élargissement et le paysagement de rues existantes, l'amélioration de certains carrefours et l'extension du parc de la Mairie.

Une part de ces équipements répond aux stricts besoins de la ZAC, l'autre part relève en tout ou partie de l'intérêt général.

I – 1 L'activité 2012 pour la ZAC

- **Le programme de construction**

En 2012, le programme de construction reste constant par rapport au CRAC 2011. Le programme de construction demeure essentiellement consacré à l'habitat : 473 logements pour 40 209 m² SHON, soit 83% de la SHON du programme de construction et qui se répartissent de la manière suivante : 7% de PLUS, 7% de PLUS-RO, 6% de PLS, 14% d'accession aidée et 66% d'accession libre.

Le reste du programme de construction est dédié aux activités tertiaires, soit 8 130 m² SHON, répartis de la manière suivante : 3267 m² SHON de bureaux et 4863 m² SHON de commerces et services.

Au 31 décembre 2012, 54% de la SHON logement est commercialisée, soit 291 logements dont 74 logements PLUS et PLUS RO, 32 en PLS, 38 en accession aidée et 147 en accession libre.

1 667 m² SHON de bureaux ont été commercialisés, soit 51% du total.

2363 m² SHON de commerces et services ont été commercialisés soit 49 % du total,

- **Missions confiées à l'aménageur**

L'activité 2012 s'est traduite par **un total des dépenses de 0,86 M € TTC** (soit 4,3% du total prévisionnel des dépenses).

Les dépenses portent principalement sur :

- Les études de définition : 0,11 M€ TTC correspondant à la mission réalisée par l'équipe d'architectes urbanistes-paysagistes coordonnateurs de la ZAC, à la prestation effectuée par Arc-en-rêve ainsi que les frais de géomètre et de publicité ;

- Les frais d'acquisition et de libération des sols : 0,59 M€ TTC, composé essentiellement de frais d'acquisitions foncières (0,55 M€) comprenant le rachat de la propriété Kaci et des frais d'acquisitions foncières ;
- Les frais d'aménagement : 0,11 M€ TTC comprenant la régularisation des travaux réalisés sur les rues Combes et Doris et des honoraires de maîtrise d'oeuvre ;
- Les honoraires du concessionnaire : 0,05 M € TTC

Le **total des recettes pour l'année 2012 s'élève à 0,02 M€ TTC**, réparti de la manière suivante :

- 0,02 M€ de recettes diverses correspondant aux recettes locatives des fonciers occupés (société SOTRIA).

Au 31 décembre 2012, 74 % des dépenses provisionnelles ont été mandatées, et 63% des recettes ont été encaissées.

I – 2 L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan de l'aménageur au 31 décembre 2012 est arrêté à 19,61 M€ TTC, soit une augmentation de 0,53 M€ TTC (+2,77%) par rapport au CRAC 2011, sans variation de la participation de la CUB.

En dépenses, les principales évolutions portent sur :

- Les études de définition : +0,03 M€ TTC, soit une augmentation de 6,81% par rapport au CRAC 2011 correspondant notamment au nouveau contrat signé avec le groupement Charrier-Trouillot – Ingérop pour la mission de coordination urbaine et architecturale de la ZAC ainsi que la mise en place d'ateliers programmatiques sur le secteur des sècheries ;
- Les frais d'acquisition et de libération des terrains : +0,51 M€ TTC, soit une augmentation de 4,8% par rapport au CRAC de 2011 correspondant au recalage du montant des acquisitions privées ;
- Les frais d'aménagement : - 0,18 M€ TTC, soit une baisse de 5,3 % par rapport au CRAC 2011 correspondant au recalage des coûts des équipements ;
- Les honoraires de concession : + 0,03 M€, soit une augmentation de +2,05%, ceux-ci suivant l'évolution des postes de dépenses et de recettes ;
- Les frais divers : + 0,13 M € soit +8,8 % , cette évolution étant liée au recalage de la TVA encaissée / reversée.

En recettes, les principales évolutions concernent :

- Les cessions de charge foncière : + 0,55 M€ TTC, soit une hausse de 4,38 % des recettes de cession par rapport au CRAC 2011, cette augmentation s'explique par le recalage des recettes attendues ;

- Autres recettes diverses : - 0,02 M€, soit une baisse de 2,45 % correspondant au recalage de la TVA ;
- La participation communautaire reste inchangée par rapport au CRAC 2011 : 5,66 M€.

Le dossier de réalisation « Quartier de la Mairie » à Bègles a estimé les besoins scolaires générés par la ZAC à deux classes, et prévu en conséquence la réhabilitation du groupe scolaire Joliot Curie. Le montant de la participation communautaire à la création des deux classes supplémentaires a été arrêté lors du CRAC 2009 conformément à la délibération communautaire n°2006/0595, à hauteur de 0,4 M € par classe, soit une participation totale de la CUB de 0.8 M €. Ce montant reste inchangé.

Le bilan de la ZAC s'établit au 31 décembre 2012 à 20,41 M€ TTC soit :

- 19,61 M€ TTC au titre du bilan aménageur,
- 0,80 M€ de participation au titre des équipements scolaires.

II – Le bilan consolidé de l'opération

II – 1 Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Le programme des équipements publics d'intérêt général (EPIG) concourant à l'opération concerne un ensemble de voiries réalisées au travers d'une convention de mandat signée avec Aquitanis ou directement sous la maîtrise d'œuvre des services communautaires.

L'ensemble des coûts prévisionnels des équipements d'intérêt général relevant de la compétence de la CUB est estimé à 6,57 M€ TTC au 31 décembre 2012, dont 1,51 M€ de coûts d'acquisition, sans évolution par rapport au CRAC 2011. Ces coûts d'équipement incluent les coûts des études et travaux confiés à Aquitanis par convention de mandat, soit 1,97 M€ TTC, et les coûts des travaux réalisés en régie communautaire, soit 3,09 M€ TTC.

A noter que les travaux d'élargissement des Allées de Francs, ainsi que ceux relatifs au prolongement de la rue Calixte Camelle répondent pour moitié aux besoins générés strictement par la réalisation de la ZAC ; en conséquence, leur coût HT est supporté à 50 % par le bilan aménageur, soit une recette prévisionnelle pour la CUB ré estimée à 1,18 M€.

S'ajoutent en dépenses à ces coûts d'équipements publics les coûts de constitution des réserves foncières CUB réalisées sur le site (2,27 M€), ainsi que le montant de la participation communautaire au titre de l'effort de la CUB en faveur du logement aidé, de la restructuration des centres villes, et des équipements scolaires, d'un montant de 6,46 M€.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement brut de 15,30 M€ TTC.

Si on déduit de cet investissement les recettes du foncier CUB à l'aménageur au prix de revient (1,62 M €), à la Ville à 75% de la valeur vénale pour la réalisation de l'extension du Parc de la Mairie (0,41 M €) et au Conseil Régional à 100% de la valeur vénale 2010 et hors frais de dépollution éventuelle (0,79 M €) pour l'extension du lycée professionnel

E. Combes, ainsi que la participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général (1,18 M €), **l'effort net de la CUB s'établit à 11,31 M € TTC**. Cet effort net est constant par rapport au CRAC 2011.

II – 2 Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

En dépenses, la Ville de Bègles prend en charge :

- l'extension du Parc de la Mairie, dont les coûts de travaux et d'acquisition ont été réactualisés en 2007 à 0,95 M € ;
- les travaux d'éclairage public et d'espaces verts (compétence propre de la commune) pour un montant de 0,78 M € TTC ;
- équipements scolaires : 0,96 M € TTC, représentant le montant maximal de la participation communautaire, auquel s'ajoute pour la Ville le montant de la TVA y afférente,
- acquisitions foncières : 1,50 M €.

Au total, l'effort financier de la Ville de Bègles pour le projet urbain du Quartier de la Mairie s'élève à 4,12 M € TTC.

En recettes apparaissent la participation financière de la Communauté Urbaine au titre des équipements scolaires d'un montant plafonné actualisé à 0,80 M €, ainsi que les recettes de cession des réserves foncières communales (1,21 M € à céder à l'aménageur, et 0,41 M € à céder à la CUB).

Enfin le bilan aménageur financera 50 % du coût de l'éclairage et des espaces verts des Allées de Francs, ce qui représente un montant de 0,04 M €.

Ainsi, l'effort net de la Commune s'établit à 1,67 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° 2003/0045 du 17 janvier 2003 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la Z. A. C. « Quartier de la Mairie » à Bègles et confié son aménagement à l' « O. P. H. Aquitanis » ;

- Vu la convention publique d'aménagement signée 11 mars 2003 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l' « O. P. H. Aquitanis » ;
- Vu la délibération n° 2013/0223 du 26 avril 2013 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. ;

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 C. R. A. C. 2012 de la Z. A. C. « Quartier de la Mairie » à Bègles 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 17 janvier 2014,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
5 FÉVRIER 2014

PUBLIÉ LE : 5 FÉVRIER 2014

Mme. CHRISTINE BOST