

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 14 février 2014  
(convocation du 3 février 2014)

Aujourd'hui Vendredi Quatorze Février 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. 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. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, 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, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. VERNEJOUL Michel, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, 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, Mlle DELTIPLE 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, 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. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, 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. MOGA Alain, 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. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, 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 à partir de 11 h 30  
M. DUPRAT Christophe à M. GAUTE Jean-Michel à partir de 12 h 20  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. QUERON Robert à partir de 10 h 55  
M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 00  
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 9 H 55  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à partir de 11 H 10  
M. SOUBIRAN Claude à M. GAUZERE Jean-Marc à partir de 12 H 20  
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BONNEFOY Christine  
M. BOUSQUET Ludovic à Mme BREZILLON Anne  
M. BRUGERE Nicolas à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10 H 10  
Mme CAZALET Anne-Marie à M. MOGA Alain  
Mme COLLET Brigitte à M. SOLARI Joël à partir de 12 H 20  
M. DAVID Jean-Louis à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h 25  
Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique à partir de 12 H 05  
M. DELAUX Stephan à M. DAVID Yohan à partir de 12 h 20

Mlle DELTIPLE Nathalie à M. BENOIT Jean-Jacques à partir de 11 H 05  
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle à partir de 10 H 50  
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 H 30  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 H 35  
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme LIRE Marie-Françoise  
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 11 H 40  
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle  
Mme LAURENT Wanda à Mme PIAZZA Arielle  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
Mme PARCELIER Muriel à M. BRON Jean-Charles  
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 H 15  
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel  
M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne  
M. RESPAUD Jacques à M. ROUVEYRE Matthieu jusqu'à 10 H 15  
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime

### EXCUSES :

M. ASSERAY Bruno

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Pessac - ZAC Centre Ville - Création d'une comptabilité distincte dédiée au suivi de la ZAC - Décision - Approbation**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2013/0912 du 20 décembre 2013, le conseil de communauté a décidé de résilier la convention publique d'aménagement signée le 11 mars 2003 entre la CUB et Aquitanis pour la réalisation de la ZAC Centre Ville de Pessac et a approuvé la reprise en régie directe de la réalisation de cette ZAC à compter du 01 janvier 2014.

**Rappel des objectifs de développement urbain**

Cette ZAC de 9 ha, à maîtrise foncière partielle, a pour enjeu principal d'accompagner la redynamisation du centre-ville de Pessac au travers des objectifs suivants :

- L'accueil de nouvelles populations, et la diversification de l'offre de logements,
- Le soutien et le développement du tissu commercial et de services du centre-ville,
- La structuration et le renforcement des équipements publics existants,
- La création, le réaménagement, et la requalification des espaces publics,
- Le confortement des différents modes de déplacement, l'intégration du pôle intermodal, et l'amélioration de la lisibilité des parcours,
- L'offre d'un cadre de vie convivial et de qualité aux habitants et usagers du centre ville.

**Le programme de construction**

Le programme de construction ré-estimé au CRAC 2012 envisage une SHON totale de 31 794 m<sup>2</sup>, répartie de manière suivante :

- 16 945 m<sup>2</sup> pour le logement dont :

- pour les îlots maîtrisés par l'aménageur, 13 638 m<sup>2</sup> de logements, composés ainsi : 995 m<sup>2</sup> pour les PLUS (11 logements), 2 632 m<sup>2</sup> pour le PLS (33 logements), et 10 011 m<sup>2</sup> pour l'accession libre (121 logements) ;

- pour les îlots non maîtrisés par l'aménageur, 3 307m<sup>2</sup> de logements, composés ainsi : 401m<sup>2</sup> pour le locatif social (5 logements), et 2 906m<sup>2</sup> pour l'accession libre (39 logements).

- 4 577 m<sup>2</sup> pour les commerces et bureaux, dont 4 384 m<sup>2</sup> sur les îlots maîtrisés par l'aménageur,
- 5 100 m<sup>2</sup> pour les équipements publics (crèche, groupe scolaire Aristide Briand, cinéma Jean Eustache),
- 5 172 m<sup>2</sup> pour les autres équipements (lycée privé, gymnase).

## **Le programme des équipements publics**

Le programme initial du dossier de création/réalisation comportait :

- Les équipements d'infrastructure :

Les aménagements de la ZAC portent sur la reconfiguration des voiries existantes ainsi que sur la création de voies nouvelles et de parkings. Ils visent également à la création de nouveaux espaces publics piétonniers et cyclables, en cohérence avec l'axe convivial qui reliera à terme les secteurs de Bellegrave et du Pontet au centre ville de Pessac.

- Les équipements de superstructure :

Des équipements de superstructure sont également prévus dans le cadre de la ZAC, avec la reconstruction du groupe scolaire Aristide Briand, la restructuration du cinéma Jean Eustache, ainsi que la création d'une crèche.

Par délibération en date du 25 novembre 2011, la CUB a fixé les objectifs poursuivis par l'actualisation du projet d'aménagement et approuvé les modalités d'une concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC. Ce dossier de création modificatif devrait être approuvé au cours du second semestre 2014.

En conformité avec l'instruction budgétaire et comptable M14 mais aussi pour satisfaire à la législation fiscale, cette opération d'aménagement doit donner lieu à l'ouverture d'une comptabilité distincte au sein du budget annexe « ZAC ».

Le budget annexe prévisionnel est arrêté à 4 889 079 € TTC avec une participation communautaire estimée à 1 156 784 €.

En dépenses, le budget annexe prévoit :

- au poste « études de définition et de suivi » la poursuite des missions d'architecte coordonnateur en chef confiées au groupement ARTOTEC/BEHI/HARISTOY/EMACOUSTIC pour un montant de 59 352 € TTC ;
- au poste « frais d'acquisition et de libération des sols » l'acquisition du foncier nécessaire à la commercialisation des îlots restants pour un montant de 4,18 M€ TTC. Ce poste prévoit notamment :
  - une partie du foncier qui a été acquis par le budget principal pour un montant de 524 612 € TTC. Ce foncier sera cédé au budget annexe pour un montant équivalent (soit 524 612 €) sous réserve de l'estimation des services des Domaines.
  - l'acquisition des immeubles auprès d'Aquitanis faisant l'objet de l'ordonnance d'expropriation en date du 13 juillet 2012 dont Aquitanis est aujourd'hui le titulaire pour un montant estimé à 1,2 M€.
  - l'acquisition des biens acquis par Aquitanis et destinés à être cédés à terme à des promoteurs (îlot 8). Comme prévu par l'avenant de résiliation anticipée de la convention

publique d'aménagement, la valeur HT de ces biens correspond à la valeur absolue du solde d'exploitation issue de l'arrêté définitif des comptes. Ce solde prévisionnel a été estimé à 1 023 799 €.

- les frais de démolition et de dépollution du foncier estimés à 644 573 € TTC.

- au poste « frais d'aménagement » les soldes des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux pour un montant de 265 339 € TTC.

Les frais d'aménagements correspondent strictement aux 3 équipements propres de la ZAC :

- place Germaine Tillon,
- place de la Liberté,
- la voie nouvelle Jean Monnet.

Ces trois équipements publics tels que définis dans le programme des équipements publics de la ZAC et réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur (Aquitanis jusqu'au 31 décembre 2013 et la CUB à compter de cette date) ont été ouverts au public et mise en exploitation.

Pour rappel, ne sont pas intégrés dans le présent budget annexe mais contribuent aussi au projet urbain de la ZAC centre ville, les EPIG dont certains restent à réaliser (voies diverses, espaces emblématiques, parkings) avant la clôture de l'opération et selon le dossier modificatif à intervenir :

- Les EPIG déjà réalisés dans le cadre de la ZAC sont les suivants : rue des Poilus, rue Trendel, rue Marcel, rue Cohé sud, rue Lemoine, rue Goulinat Dignac, rue Gambetta, rue Dulout, rue Mandela, rue Ducourt, passage inférieur Bourrec, carrefour Nancel Pénard, parking Cohé Marcel, place Charles de Gaulle, place 5<sup>o</sup> rép, place Droits de l'Homme

- Les EPIG restant à réaliser sont les suivants : av Pasteur Jaurès, rue Laugaa, rue Pujol, rue Cohé nord, parking Dulout Gambetta (sauf dispositions contraires du dossier modificatif en cours), parking îlot 8 (sauf dispositions contraires du dossier modificatif en cours)

- au poste « frais de communication » les frais liés à la commercialisation des derniers îlots et à des actions d'information sur la ZAC pour un montant de 20 000 €
- au poste « frais divers » le mécanisme de TVA encaissée – reversée pour un montant de 363 545 €.

En recettes, le budget annexe prévoit les recettes de cession des charges foncières pour une montant de 3,7 M€ TTC. La participation communautaire est estimée à 1 156 784 €.

**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 de l'urbanisme

**Vu** le code général des collectivités territoriales

**Vu** l'instruction budgétaire et comptable M14

**Vu** la délibération n° 97/1067 du 28 novembre 1997 décidant de créer un budget annexe pour assurer le suivi de la comptabilité des opérations d'aménagement créées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1997 et d'opter pour la comptabilité de stocks afférente à ces opérations entre le système de l'inventaire intermittent et le système de l'inventaire permanent simplifié au moment de l'ouverture des crédits de chaque zone

**Vu** la délibération n°2013/0912 du 20 décembre 2013 décidant la résiliation de la convention publique d'aménagement entre la CUB et Aquitanis pour la réalisation de la ZAC Centre Ville à Pessac

**Vu** la délibération n°2013/0912 du 20 décembre 2013 décidant la reprise en régie de l'opération ZAC Centre Ville à Pessac

**Vu** la Décision Modificative n°1 adoptée au Conseil de Communauté en date du 14 février 2014

**ENTENDU le rapport de présentation,**

**Considérant que** l'opération ZAC Centre Ville de Pessac doit donner lieu à l'ouverture d'une comptabilité distincte au sein du budget annexe « ZAC »

## **DECIDE**

### **ARTICLE 1er :**

Les bilans financiers prévisionnels de la ZAC Centre Ville à Pessac sont approuvés.

### **ARTICLE 2 :**

Les crédits nécessaires à la réalisation de la ZAC Centre Ville à Pessac sont décidés tant au budget principal qu'au budget annexe « ZAC » dans le respect des dispositions édictées par l'instruction M14 selon le détail figurant dans la Décision Modificative n°1.

### **ARTICLE 3 :**

Le suivi de l'opération d'aménagement de la ZAC Centre Ville de Pessac en comptabilité de stocks selon le système de l'inventaire intermittent, dispositif préconisé pour les stocks destinés à être revendus, est décidé.

### **ARTICLE 4 :**

Monsieur le Président est autorisé à effectuer toutes les démarches et déclarations auprès de l'Administration Fiscale en conformité avec la législation en matière de T.V.A et à signer, dans ce cadre, tous documents, lettres et déclarations, garanties de bonne fin, mandater et encaisser toutes sommes.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

M. RAYNAL s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 14 février 2014,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
27 FÉVRIER 2014**

**PUBLIÉ LE : 27 FÉVRIER 2014**

Mme. CHRISTINE BOST