

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 31 octobre 2014
(convocation du 24 octobre 2014)

Aujourd'hui Vendredi Trente Et Un Octobre 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELLU Arnaud, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FLORIAN Nicolas, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel
Mme VERSEPUY Agnès à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 10h45
M. TURON Jean-Pierre à M. HERITIE Michel à partir de 11h45
M. VERNEJOUL Michel à Mme. BOST Christine
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARRIGUES Guillaume
Mme BOUDINEAU Isabelle à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10h
Mme CHABBAT Chantal à Mme. IRIART Dominique
M. DAVID Yohan à M. BRUGERE Nicolas
Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCHENE Michel
Mme DELAUNAY Michèle à Mme ZAMBON Josiane à partir de 10h
M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis

Mme DESSERTINE Laurence à M. FLORIAN Nicolas
M. HURMIC Pierre à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 12h15
Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud
M. LAMAISON Serge à Mme. KISS Andréa
M. LE ROUX Bernard à M. TRIJOULET Thierry à partir de 11h30
Mme LOUNICI Zeineb à M. RAYNAL Franck jusqu'à 9h45
M. MILLET Thierry à Mme. PEYRE Christine
Mme RECALDE Marie à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10h30
Mme ROUX-LABAT Karine à M. LABARDIN Michel
Mme TOUTON Elizabeth à Mme WALRYCK Anne

EXCUSES :

Mme CAZALET Anne-Marie, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FORZY-RAFFARD Florence

LA SEANCE EST OUVERTE

TALENCE - ZAC Centre Ville - Suppression de la ZAC - Clôture administrative et financière
--

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du centre ville de Talence a été créée par délibération n°92/474 approuvée en Conseil de Communauté le 22 mai 1992. Cette délibération en confiait la réalisation à la Société d'Économie Mixte de Talence (SEMATA), pour une durée de neuf ans, par un contrat de concession signé le 21 décembre 1992.

L'objet de la ZAC, dont le périmètre s'étend sur environ 4 hectares, est de développer un véritable centre-ville pour la commune, de créer une nouvelle dynamique économique et d'articuler les tissus urbains et les qualités paysagères alentours grâce à une composition urbaine maîtrisée.

Cependant, l'opération a connu de nombreuses évolutions. Tout d'abord, en raison de l'évolution économique et des mutations du marché de l'immobilier, il est apparu que cette opération ne pouvait se réaliser dans les formes prévues. A la demande de la Ville de Talence, une première procédure de modification du dossier de création-réalisation de la ZAC a été lancée en 1995, le Conseil de Cub mettant ainsi en place une nouvelle phase de concertation par délibération n°95/25 approuvée le 20 janvier 1995.

A l'issue de cette concertation, un premier dossier modificatif de création-réalisation a été approuvé le 28 février 1997 par délibération n° 97/152 en Conseil de Communauté.

Parallèlement, l'opération d'aménagement a été confiée à un autre concessionnaire, la société Bordeaux Métropole Aménagement (BMA). La cession de la convention de concession a été autorisée par la délibération n°98/741 approuvée en Conseil de Communauté le 25 septembre 1998. Cette décision est venue approuver le contrat fixant les conditions du rachat de la concession par la société Bordeaux Métropole Aménagement, pour un montant maximum de 159 445,13 Euros TTC.

Ce premier dossier modificatif de la ZAC a fait l'objet d'un recours au tribunal administratif pour vice de procédure, le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le dossier modificatif du Plan d'Occupation des Sols (POS) ayant été soumis à enquête publique sans délibération préalable du Conseil municipal de Talence.

Afin de régulariser la procédure, le Conseil de Cub, par délibération n°98/156 approuvée le 27 février 1998, a organisé quatre enquêtes publiques qui se sont déroulées du 4 mai au 10 juin 1998.

Le deuxième dossier modificatif de création-réalisation de la ZAC a ainsi été approuvé dans ces nouvelles formes le 25 septembre 1998 par délibération n°98/741.

La ZAC a été scindée en deux phases opérationnelles : la première phase concernant l'aménagement du secteur compris entre l'Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny et le Chemin de Suzon ; la deuxième, du Chemin de Suzon au jardin botanique.

Alors que les travaux de la première phase débutaient, un troisième dossier modificatif de la ZAC a été monté en vue de faire évoluer le programme global de construction et l'aménagement des espaces publics de la phase 2.

Finalement, ce dernier dossier modificatif a été approuvé en Conseil de Communauté le 18 octobre 2002 par délibération n°2002/0756, alors que l'ensemble des travaux de la phase 1 étaient achevés depuis le mois de juillet 2002.

Aujourd'hui, l'ensemble des aménagements prévus a été réalisé, permettant de requalifier le centre-ville de Talence et de proposer une offre diversifiée de logements, tout en implantant de nouvelles fonctionnalités urbaines ainsi que des commerces et services qui ont contribué à en faire un véritable lieu de vie et de convivialité.

Ainsi, il convient de procéder à la clôture administrative et financière de l'opération et à la suppression de la ZAC au sens de l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme.

I. REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

I-1. Le programme des équipements publics prévu

Suite aux modifications actant l'évolution du projet, et notamment conformément au dossier modificatif de la ZAC approuvé en 2002, le programme des équipements publics comprenait :

- **Sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur Bordeaux Métropole Aménagement :**
 - Le traitement des revêtements de voirie du Chemin de Suzon,
 - La création des voiries, des réseaux et des aires de stationnements publics de surface de la nouvelle rue J.Chaban-Delmas,
 - L'aménagement de l'esplanade Alcalá De Henares,
 - L'aménagement d'un vaste espace de transition entre le Chemin de Suzon et le jardin botanique, comprenant notamment le traitement du parvis de l'école Joliot Curie,
 - La réfection d'un tiers de la surface de la place Espeleta.
- **Sous maîtrise d'ouvrage de La Cub**
 - L'élargissement de la rue du Maréchal De Lattre de Tassigny,
 - Le raccordement de la voie interne de la ZAC sur la voirie Mairie avec élargissement de l'emprise au droit du jardin botanique,
 - Le réseau Eaux Usées (EU) et Eaux Pluviales (EP) de la rue Pierre Curie,

- Le raccordement EP diam.1800 sur le ruisseau d'Ars,
- L'extension du groupe scolaire Joliot Curie (3 classes sur 17).
- Sous maîtrise d'ouvrage de la Ville :
 - L'extension du centre administratif et social (îlot 8 de la trésorerie générale),
 - La réalisation d'un espace culturel et d'un parking souterrain (îlot 2),
 - La restructuration du groupe scolaire Joliot Curie (14 classes sur 17),
 - La réalisation d'un équipement socioculturel (îlots 9.1, 9.2 et 9.3),
 - Les aménagements paysagers.

I-2. Le programme des équipements publics réalisé

Les équipements publics d'infrastructure de la phase 1 ont été réalisés et réceptionnés en juillet 2002, à l'exception du chemin de Suzon dont les ouvrages de voirie ont été remis à La Cub en 2004.

L'ensemble du programme de la phase 2 de la ZAC a connu des évolutions mineures en cours d'exécution. Celles-ci ont concerné l'équipement socioculturel prévu sur les îlots 9.1, 9.2 et 9.3, le projet d'aménagement du vaste espace de transition entre le jardin botanique et le Chemin de Suzon, et la réfection du tiers de la surface de la place Espeleta :

- L'équipement socioculturel des îlots 9.1, 9.2 et 9.3

A la demande de la Ville de Talence, le programme de construction de la phase 2 a évolué. L'équipement socioculturel des îlots 9.1, 9.2 et 9.3, qui comprenait notamment la réalisation d'une école de musique, a finalement été abandonné, la Ville souhaitant y réaliser un équipement socio-éducatif. Cette évolution a eu pour conséquences de réduire la surface à construire nécessaire et de conserver une part plus importante des bâtiments existants de l'ancienne école (îlot 9.3). Ainsi, les 880 m² SHON (Surface Hors Œuvre Nette) d'équipement prévu sur l'îlot 9.2 ont été supprimés pour faire place à une aire de stationnement public. Le coût de réalisation revu ainsi que les modalités de prise en charge financière entre La Cub, la Ville de Talence et BMA ont été approuvés en Conseil de Communauté le 8 juillet 2005 par délibération n°2005/0535.

- Le projet d'aménagement du vaste espace de transition entre le jardin botanique et le Chemin de Suzon

A la demande de la Ville de Talence et en étroite collaboration avec les usagers du groupe scolaire et les riverains, la conception du projet d'aménagement de l'espace de transition situé entre le jardin botanique et le Chemin de Suzon a été repensé en intégralité pour être validé au second semestre 2005.

Cet espace, qui devait permettre la circulation automobile entre le Chemin de Suzon et la Mairie, est aujourd'hui un vaste espace piétonnier et convivial.

- La réfection du tiers de la surface de la place Espeleta

L'aménagement de la Place Espeleta devait être réalisé pour un tiers de sa surface dans le cadre de la ZAC par l'aménageur et pour le reste par La Cub dans le cadre des aménagements concomitants au tramway. Dans un souci de cohérence et d'homogénéité de traitement, la Ville de Talence et La Cub ont décidé qu'un seul maître d'ouvrage et un seul maître d'œuvre interviendraient pour la réalisation des travaux de la place Espeleta. Les parties se sont accordées en 2003 sur les dispositions suivantes : BMA mène l'étude de maîtrise d'oeuvre et La Cub s'engage à réaliser la réfection de la place au titre des travaux concomitants au tramway. Bordeaux Métropole Aménagement a procédé à la seule réalisation des trottoirs en périphérie de l'îlot 8.

Aujourd'hui, l'intégralité de la place Espeleta a été livrée, conformément au contrat de co-développement signé par La Cub et la Ville de Talence pour la période 2009/2011.

A l'exception de la place Espeleta réalisée en 2011/2012, les équipements de la phase 2 ont été réalisés et réceptionnés le 22 décembre 2006.

Ces ouvrages sont aujourd'hui gérés par les services gestionnaires compétents.

II. ACHEVEMENT DU PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

II-1. Le programme global de construction prévu

Le programme global de construction du dossier modificatif de création/réalisation du 18 octobre 2002 comprenait une programmation mixte à dominante habitat décomposée comme suit :

Un programme de constructions privées

Les îlots 1, 3 et 4 devaient accueillir l'essentiel des logements collectifs. Les rez-de-chaussée des bâtiments des îlots 1 et 3 devaient accueillir les locaux commerciaux. De plus, le programme ouvrait plusieurs possibilités : réalisation de locaux de services à certains étages des îlots 1, 3 et 4 mais également une résidence hôtelière dans l'îlot 1.

Les îlots 5, 6 et 7 étaient réservés pour des logements individuels de type maisons de ville, avec des possibilités partielles de groupement en collectif ou mixte individuel-collectif.

La SHON totale prévisionnelle pour ces constructions privées était de 24 500 m².

Un programme d'équipements publics de superstructure

Les îlots 2, 8, 9 et 10 devaient accueillir les équipements publics de superstructure : espace culturel, extension de l'îlot de la Trésorerie Générale, équipement socio-culturel, extension et restructuration du groupe scolaire Joliot-Curie, pour une SHON prévisionnelle de 7 930 m².

Ainsi, **le programme global de construction prévisionnel s'élevait à 32 430 m² SHON.**

II-2. Le programme global de construction réalisé

Le programme global de construction réalisé totalise 31 581 m² SHON sur les dix îlots opérationnels de la ZAC.

Le programme des constructions privées

La commercialisation des îlots 1, 3, 4, 5, 6 et 7 s'est achevée à la fin de l'année 2003.

Ont ainsi été construits, 250 logements en accession libre représentant 14 851 m² SHON, 15 logements en accession aidée pour 1 200 m² SHON et 51 logements PLUS représentant 4 000 m² SHON.

Les 316 logements construits dans le cadre de la ZAC présentent une SHON totale de 20 051 m², représentant environ un millier de résidents supplémentaires.

De plus, une dizaine de nouveaux commerces et services représentant 1490 m² SHON et 310 m² SHON de bureaux ont été réalisés.

Le programme des équipements publics de superstructure

Les équipements publics de superstructure des îlots 2 et 8 ont été réalisés conformément au dossier de création/réalisation entre 1998 et 2002.

L'extension du groupe scolaire Joliot Curie, prévue initialement sous maîtrise d'ouvrage communautaire, a finalement été réalisée en 2003 sous maîtrise d'ouvrage Ville de Talence, conjointement à sa restructuration, La Cub ayant maintenu sa participation financière correspondant à la création de trois classes supplémentaires.

L'équipement socio-éducatif de l'îlot 9 a été réalisé conformément aux dispositions approuvées en Conseil de Communauté le 8 juillet 2005 par délibération n°2005/0535 et approuvant l'évolution du programme des équipements publics de la ZAC.

Ces équipements représentent une SHON totale de 9730 m².

III. BILAN FINANCIER DE CLOTURE

III-1. Bilan de la ZAC

Le bilan aménageur

Le bilan financier de clôture arrêté au 31 décembre 2013 présente :

- les dépenses du bilan aménageur à la somme de 7 138 902 € TTC ;
- les recettes du bilan aménageur à la somme de 7 179 220 € TTC.

L'opération dégage donc, à sa clôture, un solde positif de 40 318 €.

Conformément à l'article 23 du contrat de concession signé entre La Cub et Bordeaux Métropole Aménagement en septembre 1998 qui stipule « *Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé au concédant* ».

Il est ainsi proposé que l'aménageur **Bordeaux Métropole Aménagement reverse à notre Etablissement** au titre de la clôture de la ZAC Talence Centre Ville la somme de **40 318 €**.

En 2002, les dépenses et recettes avaient été estimées à 6 860 638 € TTC dans le bilan aménageur. On constate ainsi une hausse d'environ 4,06% des dépenses entre 2002 et le bilan de clôture.

Le bilan de la ZAC

En intégrant les coûts de construction du groupe scolaire (792 404 € TTC), le bilan de la ZAC est porté en dépenses à 7 931 306 € TTC.

III-2. Bilan consolidé pour La Cub

Suite à une modification du régime d'assujettissement à la TVA (Taxe sur la Valeur Ajoutée) des participations intervenue par l'intermédiaire de l'instruction fiscale A-7-06 du 16 juin 2006, Bordeaux Métropole Aménagement a engagé, en accord avec La Cub, plusieurs actions auprès des services fiscaux afin d'obtenir la restitution de 460 143 € prélevés à tort par le Trésor Public au titre de la TVA sur les participations versées par La Cub. Afin de formaliser leur commun accord sur la procédure engagée par Bordeaux Métropole Aménagement auprès du Trésor Public, le concessionnaire et La Cub ont signé une convention le 10 mai 2012 (délibération n°2012/0120 du 16 mars 2012). Cette action menée dans l'intérêt exclusif de La Cub ne compromet pas la clôture administrative et financière de l'opération.

Par conséquent, le bilan consolidé pour La Cub fait apparaître un effort net de notre Etablissement au titre de cette opération de 4 647 592,05 € TTC qui se compose des éléments suivants :

- 4 784 034 € TTC en dépenses
- 136 442 € TTC en recettes.

III-2. Bilan consolidé pour la Ville de Talence

Le bilan consolidé pour la commune arrête l'effort net à 10 059 366 € TTC et se compose des éléments suivants :

- En **dépenses**, la réalisation d'équipements divers sous maîtrise d'ouvrage communale (l'espace culturel, l'équipement socio-éducatif et l'extension du centre administratif et social) et la participation aux équipements paysagers de la ZAC pour 6 972 330 € TTC ainsi que la restructuration du groupe scolaire pour 5 082 110 € TTC, soit **un total de 12 054 440 € TTC**.

- En **recettes** les cessions de terrains communaux à l'aménageur pour une valeur de 1 202 670 €, ainsi que la participation versée par La Cub pour l'équipement scolaire qui s'élève à 792 404 €, soit **un total de 1 995 074 €**

IV. SUPPRESSION DE LA ZAC

Le programme des équipements publics et le programme de construction ayant été réalisés, il est proposé d'approuver le bilan de clôture au 31/12/2008 fourni par l'aménageur de la ZAC et de décider la clôture financière de l'opération.

Il est également proposé de supprimer le périmètre de la ZAC.

La décision de suppression de cette ZAC aura pour conséquence le rétablissement des taxes et participations de régime commun et notamment de la Taxe d'Aménagement sur l'ensemble du secteur concerné.

Cette décision de suppression fera l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme.

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, et notamment ses articles R 311-5 et R 311-12

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT

Que le programme des équipements publics et le programme des constructions privées de la ZAC Talence Centre-Ville ont été réalisés tel que précisé dans le rapport de présentation ci-annexé,

Que pour permettre le rétablissement des taxes de droit commun sur l'ensemble du secteur concerné, il est nécessaire de supprimer la ZAC Centre Ville de Talence,

DECIDE

Article 1 :

La Cub donne quitus à BMA pour sa mission d'aménageur.

Article 2 :

Le bilan de clôture de la ZAC arrêté au 31/12/2008 à 7 931 306 € TTC et la clôture financière de l'opération sont approuvés.

Un dossier présentant les pièces de clôture peut être consulté à la Direction de l'Urbanisme de La Cub.

Article 3 :

La suppression de la ZAC Centre Ville de Talence est arrêtée et engendrera le rétablissement des taxes des droits communs sur l'ensemble du secteur.

Article 4 :

L'excédent de clôture d'un montant de 40 318 € sera imputé en recettes au budget principal de l'exercice 2014, chapitre 77 - compte 7718 - CdR UB00 - Programme 05P075 « urbanisme opérationnel » - opération 05P075O.

Article 5 :

Monsieur le Président de La Cub est autorisé à prendre toute disposition qui s'avérerait nécessaire à la clôture financière de l'opération et à la suppression de la ZAC Centre Ville à Talence ainsi qu'à signer tout document y afférent.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 31 octobre 2014,

Pour expédition conforme,
par délégation,
Le Vice-Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
18 NOVEMBRE 2014

PUBLIÉ LE : 18 NOVEMBRE 2014

M. MICHEL DUCHENE