

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 19 décembre 2014
(convocation du 12 décembre 2014)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Neuf Décembre 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. MAMERE Noël, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, 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. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FETOUEH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, 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 LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHaire Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme VERSEPUY Agnès à M. LABARDIN Michel
Mme TERRAZA Brigitte à Mme DE FRANCOIS Béatrice à partir de 12h
M. TOUZEAU Jean à M. TURON Jean-Pierre
Mme KISS Andréa à Mme FERREIRA Véronique à partir de 11h30
M. PUYOBRAU Jean-Jacques à Mme ZAMBON Josiane à partir de 11h
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kévin
M. AOUIZERATE Erick à Mme BERNARD Maribel
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. DUBOS Gérard
Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie à M. CHAUSSET Gérard
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. FELTESSE Vincent à Mme DELAUNAY Michèle

Mme JARDINE Martine à Mme BOUDINEAU Isabelle
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12h
Mme LACUEY Conchita à Mme FAORO Michèle
M. LAMAISON Serge à M. LE ROUX Bernard
Mme LOUNICI Zeineb à M. RAYNAL Franck à partir de 11h
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme PIAZZA Arielle à partir de 12h15
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. RAUTUREAU Benoît à M. MARTIN Eric jusqu'à 10h
Mme RECALDE Marie à M. TRIJOULET Thierry jusqu'à 10h10
M. ROBERT Fabien à M. SILVESTRE Alain à partir de 11h50

EXCUSES :

M. PUJOL Patrick, Mme CAZALET Anne-Marie

LA SEANCE EST OUVERTE

FLOIRAC - ZAC des Quais - CRAC 2013 - Approbation - Décision

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Quais a été créée par délibération du 19 juillet 1991, et approuvée en Conseil de Cub en 1993 pour la réalisation d'une zone d'activités de 43 ha. C'est une opération aménagée en régie par la Communauté urbaine de Bordeaux.

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, 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.

1 – L’activité 2013 pour la ZAC

1.1 Etudes et procédures générales

Suite à la consultation lancée pour la désignation d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la coordination de l'opération, cette mission a été attribuée à Algoé. Une gouvernance s'est donc mise en place entre la Ville et La Cub, avec un comité technique mensuel.

La procédure de modification de la ZAC a été enclenchée avec l'ouverture de la concertation en mars 2013. Une réunion de concertation conjointe avec la grande salle de spectacle s'est tenue en juin 2013.

Cette procédure de modification implique la réalisation d'une étude d'impact (la précédente étant obsolète), un dossier loi sur l'eau, et une étude de sécurité publique.

Une consultation a été lancée pour désigner un prestataire pour l'étude d'impact. Le bureau d'études retenu est Global Ingénierie qui a commencé à établir l'état initial du site, le diagnostic faune, flore qui doit se dérouler sur les quatre saisons.

Le plan guide de la ZAC a été réactualisé par l'architecte coordonnateur notamment dans l'accroche avec le centre bourg de Floirac. La transcription des grandes orientations d'aménagement au sein de fiches-lots sera précisée dans un second temps.

1.2 Les espaces publics

La deuxième phase des travaux d'espaces publics s'est achevée par la livraison de la dernière séquence de l'avenue de la Garonne et de sa noue paysagère, des rues de l'Estey, Steamers, Alose.

1.3 Les logements

273 logements ont été livrés par Mésolia (îlot N1b), Bouygues (îlot T) et Axanis (îlot R) représentant au total 106 en locatif conventionné, 45 en accession aidée, et 122 en accession libre.

L'opérateur LP Promotion a procédé à l'acquisition de la propriété Clerdan (îlot F). Un permis de construire a été délivré en décembre pour la réalisation de 45 logements en accession libre.

Îlot M3a : L'opérateur Icade, rencontrant des problèmes de commercialisation de ses 105 logements libres, n'a pas donné suite à l'opération.

1.4 Les équipements

La grande salle de spectacle (îlot M2) : La consultation menée sur l'année 2013 a permis l'attribution, en décembre 2013 de la conception, la construction, le financement, l'exploitation technique et la maintenance de la grande salle de spectacle au groupement Lagardère/DV construction/Rudy Ricciotti architecte.

Le parking : Dans le cadre de la consultation de la grande salle de spectacle, La Cub s'est engagée à réaliser un parking de 650 places en phase définitive (à la livraison du pont fin 2018) complété par un parking provisoire de 500 places et un parking poids lourds/bus de 30 places.

Un travail avec Parcub (pressenti pour réaliser le parking définitif) est enclenché pour retenir la meilleure solution silo ou surfacique.

Le groupe scolaire : Après la recherche de piste d'économies avec la Ville de Floirac, le nouvel avant projet du groupe scolaire rentre dans l'enveloppe financière allouée à l'opération mis à part les révisions de prix s'élevant à 1 159 676 € (entre la phase programme et la phase avant projet).

Afin de maîtriser au mieux les coûts financiers, La Cub a fait le choix de conserver pendant 10 ans la gestion du groupe scolaire (non compris les coûts des fluides, nettoyage des locaux, entretien des espaces verts) conformément à l'article 5215-20-1 du code général des collectivités locales, lui permettant ainsi de récupérer le FCTVA. La commune prendra à sa charge les dépassements.

Les phases d'étude, et notamment de dépôt du permis de construire, peuvent donc se poursuivre pour une ouverture programmée en septembre 2016.

1.5 Les activités économiques

Suite aux désistements d'Icade tertiaire sur les îlots K et L, une nouvelle consultation a été lancée en juin 2013, en lien avec la Direction des Entreprises et de l'Attractivité.

Deux opérateurs ont été retenus : CFA Atlantique sur l'îlot L pour 10 000 m² de Surface de Plancher (SDP) de locaux d'activité en accession, et Redman sur l'îlot K pour 10 000 m² de SDP de locaux d'activité en location pour les PME/PMI.

Véolia a déposé un permis de construire pour la mise aux normes de la déchetterie, des séances de mise au point du permis ont donc eu lieu.

1.6 Conséquences financières

Cela se traduit en terme de dépenses à **1,755 M€ TTC** de réalisation pour l'année 2013.

Elles ont concerné :

- **Les études** pour un montant de **36 808€ TTC**, relative aux missions de l'architecte coordonnateur et du bureau d'étude Global Ingénierie
- **Les frais d'acquisitions et de libération des sols** pour un montant de **825€ TTC**
- **Les travaux d'espaces publics et les études de maîtrise d'œuvre liés à ces derniers** pour un montant de **2,061 M€ TTC**
- **Des frais divers** : - **343 976€ correspondant au mécanisme de la TVA encaissée/reversée.**

En terme de recettes, aucune réalisation n'a été enregistrée en 2013 : celles escomptées n'ont pu être concrétisées suite au désistement d'Icade sur les îlots M3a, K et L.

- **Le programme global de construction**

Le programme global de construction se réajuste par rapport au compte rendu d'activité comptable (CRAC 2012) : de 1604 à 1603 logements, avec une baisse de 2% de la surface globale.

Cela s'explique par le passage de la Surface Hors Œuvre Nette(SHON) en Surface de Plancher (SDP), à la poursuite du travail sur le plan guide de la ZAC et au choix de réduire la part consacrée au bureau, commerce, service (37% au lieu de 43% dans la programmation initiale).

Ce nouveau programme s'établit donc à **193 404 m² SHON/SDP** dont **122 093 m² SHON/SDP dédiées à du logement soit 63%** (21 071 m² SHON/SDP de logements locatifs conventionnés ; 41 533 m² SHON/SDP d'accès aidée ; 59 489 m² SHON/SDP d'accès libre) et **71 311 m² SHON/SDP dédiées à des activités**, bureaux, commerces, services (**soit 37%**).

2 – L'actualisation du bilan Aménageur

Le bilan du CRAC 2013 arrêté au 31/12/2013 s'établit à **61,31 M€ TTC**. Il est en hausse de **3,37%** par rapport au CRAC 2012.

La participation attendue au budget annexe de la ZAC du budget principal s'élève à **13,278 M€ TTC** soit une augmentation **de 3,9 M€ TTC** (41%) par rapport au CRAC 2012.

Cela s'explique par plusieurs facteurs : d'une part la baisse de recettes liée à la relance de la consultation des îlots K et L, où le prix de cession passe à 25€ HT/m² (pour s'ajuster au mieux au prix du marché) soit un différentiel de 1 650 000€ de recettes et l'intégration du montant de l'acquisition du foncier Lesbat (environ 2,2 M€ TTC) à l'Opération d'intérêt National (OIN) qui a préempté pour le compte de La Cub en 2011.

En effet, ce foncier, après intégration dans le périmètre de la ZAC objet notamment du dossier modificatif, servira de terrain d'assiette aux futurs îlots U (Bureau) et J1 (parking).

Des recettes de cession seront donc attendues, recettes qui pourront être réactualisées le cas échéant en fonction des prix du marché.

3 – Les bilans consolidés de l'opération

3.1 – Le bilan consolidé de l'opération pour La Cub

L'investissement brut de La Cub s'établit à **34,190 M€ TTC**. Il comprend :

- La participation du budget principal au budget annexe dédié à la ZAC pour un montant de **13,278 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 7,680 M€ TTC**);
- Les réserves foncières opérées par La Cub (**10,21 M€ TTC**) ;
- Le coût de l'assainissement primaire pour un montant de 2,37M€ HT soit **2,83 M€ TTC** ;
- Le remboursement par la Cub de l'enfouissement des réseaux sous maîtrise d'ouvrage déléguée à Ville de Floirac pour un montant de 187 645€ TTC.

soit un investissement net de **23,58 M€ TTC** compte tenu des recettes attendues (foncier et participation)

3.2 – Le bilan consolidé pour la Ville

L'investissement net de la Commune s'établit à **0,04 M€ TTC**. Il comprend :

- En dépense : une participation au groupe scolaire évaluée à ce jour à **230 000€ TTC** montant prévisionnel qu'il conviendra de réactualiser le cas échéant,
- En recette : une participation à l'enfouissement des réseaux à l'occasion de la requalification de la rue Jules Guesde, la Ville étant intervenue pour le compte de l'aménageur soit **187 645 € TTC soit 156 893,96€ HT**.

4. Estimation du retour fiscal de l'opération pour La Cub et la Commune de Floirac

L'opération va par ailleurs générer des ressources fiscales aussi bien pour La Cub que pour la Commune de Floirac. Ainsi, à partir des données du CRAC 2013, une estimation du retour fiscal du projet a été réalisée. Elle se base principalement sur les surfaces projetées c'est-à-dire les m² de SHON/SDP (surfaces de plancher), qu'ils soient destinés au logement ou à l'activité économique. En effet, de nombreux impôts locaux reposent sur la valeur locative cadastrale (VLC) des biens dont disposent les propriétaires ou leurs occupants.

Les impôts locaux liés au foncier perçus par La Cub et/ou la Commune :

Il s'agit de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), de la taxe d'habitation (TH), de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et de la cotisation foncière des entreprises (CFE).

La TFPB est perçue par la Commune et le Département, la TFPNB par la Commune et La Cub, la TH par la Commune et La Cub, la TEOM et la CFE par la seule Cub.

Pour ces impositions, le retour fiscal annuel potentiel est d'environ 0,86 M€ pour La Cub et d'environ 1,72 M€ pour la Commune de Floirac.

Il convient de préciser que cette estimation est réalisée en 2014, à partir des données du CRAC 2013, à taux de fiscalité constants, à dispositifs d'exonérations et d'abattements constants.

Par ailleurs, La Cub dont le régime fiscal est la fiscalité professionnelle unique (FPU) perçoit des impôts économiques basés sur d'autres assiettes fiscales :

- le versement transport (VT) auquel sont soumis les employeurs de plus de 9 salariés qu'ils soient privés ou publics et qui est assis sur la masse salariale,
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui constitue avec la CFE la contribution économique territoriale (CET) qui a remplacé la taxe professionnelle. Toutes les entreprises ayant un chiffre d'affaires (CA) supérieur à 152 500 € sont soumises à une

obligation déclarative. Toutefois, seules contribuent celles ayant un CA supérieur à 500 000€.

- enfin, la taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) qui concerne les commerces de détail ayant une surface de vente supérieure à 400 m² et réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 460 000 € HT ainsi que tous les établissement contrôlés par une même personne et exploités sous une même enseigne (le seuil de 400 m² ne s'applique pas dans ces cas).

Ainsi, à partir d'une estimation prudente, La Cub pourrait percevoir au titre de ces impositions, un produit annuel d'environ 0,68 M€.

L'évaluation du retour fiscal lié à ces impositions « économiques » repose sur une bonne connaissance du projet et du tissu économique. Un suivi du projet dans le temps permettra d'affiner les informations sur le retour fiscal.

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 l'article L. 300-5

VU la délibération n° 1991/501 du 19 juillet 1991 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de 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° 2013/09104 du 20 décembre 2013 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable arrêté au 31 décembre 2012.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT

la décision prise par le Conseil communautaire dans sa délibération n° 2006/0838 du 24 novembre 2006 de présenter chaque année au Conseil un CRAC pour cette ZAC communautaire conduite en régie,

DECIDE

Article 1 :

d'approuver le CRAC 2013 de la ZAC des Quais à Floirac,

Article 2 :

d'autoriser le remboursement aux travaux d'effacement des réseaux rue Jules Guesde auprès de la ville de Floirac pour un montant de 156 893€ HT/TTC,

Article 3 :

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 Apparentés vote contre

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 19 décembre 2014,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
7 JANVIER 2015

PUBLIÉ LE : 7 JANVIER 2015

M. MICHEL DUCHENE