

BORDEAUX METROPOLE

EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Séance du 26 juin 2015
(convocation du 19 juin 2015)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Juin Deux Mil Quinze à 09 Heures 30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de BORDEAUX METROPOLE.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, 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. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, 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. FELTESSE Vincent, M. FETOUEH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, 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, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHaire Pierre, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, 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, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOUE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne
M. DAVID Alain à M. TOUZEAU Jean à partir de 11 h 10
Mme VERSEPUY Agnès à M. LABARDIN Michel jusqu'à 10 h
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kévin
Mme BOUDINEAU Isabelle à M. DELLU Arnaud
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à Mme TERRAZA Brigitte
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme CHAZAL Solène
Mme CHABBAT Chantal à M. BONNIN Jean-Jacques

Mme FORZY-RAFFARD Florence à M. FRAILE MARTIN Philippe
Mme JARDINE Martine à Mme BOST Christine
M. LAMAISSON Serge à Mme KISS Andréa
M. LE ROUX Bernard à M. TRIJOULET Thierry
Mme LOUNICI Zeineb à M. RAYNAL Franck
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à M. FLORIAN Nicolas
Mme RECALDE Marie à M. ANZIANI Alain jusqu'à 11 h
Mme THIEBAULT Gladys à M. RAUTUREAU Benoit

EXCUSE :

M. COLOMBIER Jacques
LA SEANCE EST OUVERTE

Villenave d'Ornon - ZAC Piste Versein - Suppression de la ZAC - Autorisation

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n° 83/48 du 28 janvier 1983, le Conseil de Communauté a adopté le dossier de création-réalisation de la Zone d'aménagement concerté (Z.A.C) de la Piste Versein à Villenave d'Ornon présenté par le futur aménageur, l'Agence de gestion immobilière et commerciale (AGIC) et a confié, par convention, l'aménagement de cette zone à l'Agence de gestion immobilière et commerciale (AGIC) en collaboration avec l'entreprise Construction GRI.

Aux termes des délibérations du Conseil de Communauté des 28 janvier 1983 et 26 juillet 1985, la zone d'aménagement concerté devait permettre de satisfaire les besoins en logement individuels et collectifs exprimés sur la commune de Villenave d'Ornon et le maintien de la population sur le territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole.

Le programme global de l'opération était le suivant :

- Un ensemble de 630 logements « pour partie en accession à la propriété, pour partie en habitat locatif et pour partie en habitations destinées à la location et à la vente, avec petits commerces (sur 1 500 m² Surface hors œuvre nette (SHON)) » ;
- Un lotissement consacré à la construction de 60 logements individuels ;
- Un bassin d'étalement devant recueillir les eaux pluviales de tout le bassin versant ;
- Des espaces verts.

Conformément à la convention en date du 26 juillet 1985 entre La Cub et l'Agence de gestion immobilière et commerciale (AGIC), l'aménagement devait se faire en 10 tranches.

Toutefois, la dotation départementale de Prêts locatifs aidés (PLA) étant insuffisante le nombre global de logements a été ramené à l'initiative de l'aménageur de 690 à 350 (délibération du Conseil communautaire n° 85/509 du 26 juillet 1985).

Aujourd'hui, l'ensemble des aménagements prévus a été réalisé et 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

L'opération prévoyait la réalisation par la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole depuis le 01 janvier 2015 :

- d'une voie de 16 mètres, prévue au Plan d'occupation des sols (POS), à l'intérieur et à l'extérieur de la ZAC,
- divers travaux de voiries (acquisitions foncières comprises) étalés sur plusieurs exercices : chemin Gaston, chemin Camparian, liaison ZAC/CD 651
- l'acquisition des terrains et la construction d'un bassin d'étalement, ainsi que l'exécution d'ouvrages de régulation, dans la proportion de 4/5, tant pour les acquisitions que pour les travaux.

L'aménageur ne devait pas participer au financement des équipements publics hors les travaux de desserte extérieure d'assainissement pour lesquels il devait participer à hauteur de 196 812 € (1 291 000 F TTC - valeur juillet 1984), en contrepartie de quoi il devait être exonéré du versement de la Taxe de raccordement à l'égout (TRE).

Cependant, l'aménageur devait pré-financer l'acquisition des terrains et la construction du bassin d'étalement sous réserve que la Communauté urbaine rembourse sa part sur l'année 1985.

La commune de Villenave d'Ornon quant à elle prenait en charge l'entretien des espaces verts de la voirie primaire et du bassin d'étalement conformément à la convention signée le 16 mars 1983 entre la Communauté urbaine et la commune.

Aucun équipement scolaire n'était prévu à l'intérieur de la zone.

Evolution du programme des équipements publics

L'aménageur a proposé de nouvelles dispositions en matière de traitement des effluents et notamment la construction d'une petite station d'épuration, solution qui a reçu l'aval de la Direction départementale de l'équipement (DDE) de l'époque.

Réception des ouvrages

Les équipements publics de voirie, de réseaux, d'aménagement des espaces publics ont été réalisés, réceptionnés et remis aux gestionnaires et à l'association de propriétaires qui les a ensuite transférés en partie à la commune de Villenave d'Ornon ou à La Cub.

II. REALISATION DU PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

Le programme global de construction initial prévoyait la création de 690 logements.

Par délibération n°85/509 du 26 juillet 1985 du Conseil de Communauté de Bordeaux, par convention d'aménagement conclue le même jour entre La Cub et l'AGIC et par arrêté préfectoral en date du 9 août 1985, l'opération a été ramenée à la création de 350 logements et à l'implantation de petits commerces représentant une SHON d'environ 1.500 m2.

Une zone de 1500m² de commerces couverts a été réalisée conformément au programme.

Du fait de la disparition des personnes en charge à l'époque de la ZAC, la liste des adresses sur la zone n'a pu être obtenue.

Toutefois, les observations notamment sur site ont permis de recenser 335 logements sur les 350 prévus dont :

- 160 logements individuels ;
- 35 logements en semi collectif R+2 ;
- 62 en R+3 ;
- et 78 en R+4.

III. BILAN DE LA ZAC

La société AGIC, interrogée sur le bilan de l'opération, a signalé qu'elle ne disposait pas des archives correspondant à cette opération et l'ancien gérant qui l'avait conduite est décédé en 2001.

Il n'est donc possible de reconstituer que la partie publique du bilan d'opération. Ainsi, le bilan pour Bordeaux Métropole est le suivant :

Dépenses	HT	Recettes	HT
1. Etudes de définition et de suivi de l'opération		1. Cessions	
2. Frais d'acquisition et de libération des terrains		1.1. Locatif social	
2.1. Acquisitions foncières		1.2. PLS	
- acquisitions CUB		1.3. Accession aidée	
- acquisitions Ville		1.4. Accession libre	
- acquisitions Aménageur		1.5. Commerces et services	
2.2. Frais		1.6. programmes tertiaires	
3. Frais d'aménagement		1.7. Cessions diverses	
3.1. Etudes liées aux travaux		2. Participation de l'aménageur (assainissement)	196 812
3.2. Travaux extérieurs à la ZAC		3. Autres participation de l'aménageur	
3.3. Travaux intérieurs à la ZAC		5. Participation communautaire	
4. Participation aux équipements publics		5.1. Logement aidé	
4.1. Equipements pris en charges par la CUB	1 584 403	- Logement social	
Assainissement	1 247 255	- Logement intermédiaire	
Voiries (y compris acquisitions foncières)		- Accession aidée	
4.2. Participation aux équipements sous MO CUB (Ass)		5.2. Restructuration urbaine	
4.3. Participation aux équipements sous MO Ville		5.3. Développement durable	
6. Frais de communication		5.4. Equipements scolaires	
7. Divers		6. Participation communale	152 449
7.1. Frais divers		7. Budget général Communauté urbaine	2 482 396
Total dépenses bilan:	2 831 657	Total recettes bilan:	2 831 657

IV. SUPPRESSION DE LA ZAC

Selon les dispositions de l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation relatif à la suppression d'une zone d'aménagement concerté doit exposer les motifs de la suppression.

Par délibération n°85/509 du Conseil Communautaire en date du 26 juillet 1985, par convention d'aménagement conclue le même jour entre La Cub et l'AGIC et par arrêté préfectoral en date du 9 août 1985, l'opération a été ramenée à la création de 350 logements, l'implantation de petits commerces représentant une SHON d'environ 1.500 m², d'un bassin d'étalement des eaux pluviales et des espaces verts.

Le programme d'aménagement a été entièrement réalisé et les voiries qui l'exigeaient ont été rétrocédées à la Communauté urbaine par l'aménageur, conformément à la délibération communautaire n°85/509 du 26 juillet 1985.

Le bilan établit la réalisation physique de l'ensemble de ce programme, justifiant ainsi la suppression de la zone d'aménagement concerté « Piste Versein » à Villenave d'Ornon et la clôture administrative et financière de cette opération.

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 Bordeaux Métropole,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles R311-5 et R311-12 ;

VU la délibération n°83/48 du 28 janvier 1983 adoptant le dossier de création-réalisation de la ZAC Piste Versein à Villenave d'Ornon ;

VU la délibération n° 85/509 du 26 juillet 1985 approuvant le périmètre de l'opération et le dossier de réalisation de la ZAC Piste Versein à Villenave d'Ornon ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 juillet 1983 portant création de la ZAC Piste Versein à Villenave d'Ornon et approuvant le plan d'aménagement de zone ;

VU l'arrêté préfectoral du 09 août 1985 approuvant le plan d'aménagement de zone de la ZAC Piste Versein à Villenave d'Ornon et le programme d'équipements publics et collectifs ;

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le programme des équipements publics et le programme global de construction de la ZAC Piste Versein à Villenave d'Ornon ont été réalisés

DECIDE

Article 1 : Le bilan de clôture définitif de la ZAC pour Bordeaux Métropole est arrêté à 2 831 657 € HT (hors taxe).

Article 2 : La suppression de la ZAC Piste Versein à Villenave d'Ornon est arrêtée.

Article 3 : Monsieur le Président de Bordeaux Métropole est autorisé à opérer les régularisations et à prendre toute disposition qui s'avérerait nécessaire à la clôture financière de l'opération et à la suppression de la ZAC Piste Versein à Villenave d'Ornon ainsi qu'à signer tout document y afférant.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 juin 2015,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
4 AOÛT 2015

PUBLIÉ LE : 4 AOÛT 2015

M. MICHEL DUCHENE