



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 18 décembre 2015

N° 2015-847

Convocation du 11 décembre 2015

Aujourd'hui vendredi 18 décembre 2015 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, M. Alain CAZABONNE, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Alain DAVID, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel HERITIE, M. Michel VERNEJOUL, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, Mme Andréa KISS, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Frédérique LAPLACE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, M. Noël MAMERE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Brigitte TERRAZA à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
M. Alain TURBY à M. Patrick PUJOL
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Solène CHAZAL
Mme Brigitte COLLET à Mme Anne WALRYCK
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Magali FRONZES à Mme Dominique IRIART
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h50
M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON à 12h45
M. Jacques MANGON à M. Patrick BOBET jusqu'à 12h
M. Noël MAMERE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h15
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Dominique ALCALA à partir de 11h
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 11h40
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h35
M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h30
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS à partir de 11h45
M. Nicolas BRUGERE à Mme Virginie CALMELS à partir de 12h10
M. Jean-Louis DAVID à M. Michel DUCHENE à partir de 11h
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 12h
M. Arnaud DELLU à M. Michel VERNEJOUL à partir de 11h30
M. Jacques GUICHOUX à Mme Béatrice De FRANCOIS à partir de 12h
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h30
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h30
M. Pierre LOTHaire à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h15
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à partir de 12h30
M. Fabien ROBERT à M. Marik FETOUEH à partir de 11h
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h
Mme Gladys THIEBAULT à M. Eric MARTIN à partir de 12h
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Michel HERITIE à partir de 12h30
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOYE à partir de 12h20

EXCUSE(S) :

Madame Martine JARDINE.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 10h et à partir de 12h30

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 18 décembre 2015 Pôle dynamiques urbaines Direction de l'urbanisme	Délibération N° 2015-847
--	---	---

Gradignan - ZAC Barthes-Malartic - Suppression de la ZAC - Décision

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n° 70/608 bis du 21 novembre 1970, le Conseil de Communauté a adopté le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Barthes Malartic à Gradignan et a confié, par convention, l'aménagement au Groupement d'intérêt économique pour la promotion du logement social en Aquitaine (GILSA).

En effet, dans le cadre des programmes nationaux de 15 000 et 7 500 logements lancés à l'époque par le Ministère de l'équipement, le site de Malartic, sur la commune de Gradignan, a été retenu pour la réalisation d'un important ensemble de logements individuels en accession à la propriété à prix de vente modéré.

Cette opération avait donc pour objet la création, sur un terrain d'environ 57 hectares (ha) appartenant à l'aménageur, le GILSA, de :

- construire 1.498 logements dont 1.060 logements « opération Chalandon », tous en accession à la propriété ou en HLM (habitation à loyer modéré) locatif ;
- créer des équipements scolaires (maternelles, primaires et Collège d'enseignement secondaire (CES) et de loisirs ;
- réaliser un « ensemble commercial ponctuel de 2.300 m² » sur le territoire de la commune de Gradignan (délibération n°70/608 du 21 novembre 1970 ; arrêtés préfectoraux des 19 juillet 1971 et 7 décembre 1971) ;
- réaliser des espaces verts.

Aujourd'hui, l'ensemble du programme de l'opération 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 R311-2 du code de l'urbanisme.

I. REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'opération prévoyait :

- L'implantation d'équipements scolaires :
 - 10 classes maternelles ;
 - 29 classes élémentaires ;
 - 1 collège d'enseignement secondaire de 600 places ;
 - 1 équipement socio-éducatif (château de Malartic) ;
- L'implantation d'un centre commercial ;
- L'implantation d'une zone de sport (surface dédiée de 11.000 m²).

La réalisation de la ZAC était entièrement concédée à l'aménageur, le GILSA, à l'exception des infrastructures scolaires et sociales.

Selon la convention de concession d'aménagement, le GILSA devait prendre en charge :

- la réalisation et le financement des équipements nécessaires à la desserte des constructions ou à l'usage privatif des habitants ;
- les autres équipements publics d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de zone hormis les équipements scolaires et le centre social.

Evolution du programme des équipements publics

Le programme de la ZAC a fait l'objet des modifications suivantes :

- Augmentation à 900 places de la capacité d'accueil du Collège d'enseignement secondaire (à la demande des services académiques) ce qui a entraîné une extension de la surface initialement destinée à cette infrastructure et une diminution de la surface d'un îlot initialement dédié à la construction de logements. La surface ainsi perdue pour la construction de logements a été transférée vers une autre parcelle d'environ 3 ha et 96 a acquise par le GILSA (délibération n°72/500 bis du Conseil communautaire du 17 juin 1972 et arrêté préfectoral du 8 aout 1972).
- Extension des infrastructures sportives en réponse à une demande forte de la population : 4.630 m² ont été ajoutés aux 11.298 m² initialement affectés à cet équipement. La surface complémentaire nécessaire est prélevée sur le quartier d'habitation n°13. La perte de surface de ce quartier est compensée par une modification du Coefficient d'occupation des sols (COS) de ce secteur (délibération du Conseil communautaire n° 76/207 du 19 mars 1976 ; arrêté préfectoral du 12 juillet 1976).

Par ailleurs, des travaux de voirie supplémentaires ont été réalisés :

- une seconde voie d'accès par le Nord a été créée au-dessus de l'Eau Bourde, sur demande de la mairie de Gradignan : l'allée du Château Barthes ;
- La voirie tertiaire a été reprofilée et recouverte d'enrobés à chaud ;
- La création de nouvelles places de stationnement pour véhicules lourds et légers ainsi que l'aménagement d'espaces verts sur les parcelles cadastrées section AH n°s 288 et 246 (délibération communautaire n°82/667 du 24 septembre 1982 et arrêté préfectoral du 12 janvier 1983).

Les diverses modifications du Plan d'aménagement de zone ont augmenté la superficie des équipements publics : extension du collège, extension des infrastructures sportives et création de nouveaux espaces de sta-

tionnement. Ces modifications ont été opérées sur des espaces initialement prévus pour construire des logements sans réelles compensations des espaces consacrés à l'habitat.

Réception et remise des ouvrages

Les équipements publics de voirie, de réseaux, d'aménagement des espaces publics ont été réalisés, réceptionnés et remis aux gestionnaires.

Le poste de refoulement en ligne, initialement prévu, est bien réalisé sous l'allée de Barthez et pris en gestion par la Société de gestion de l'Assainissement de la Métropole (SGAC).

L'ensemble de la zone est desservie par un réseau de gaz de ville.

Un réseau télécom/fibre est également en place sur l'ensemble de la zone.

II. REALISATION DU PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

En matière d'habitat, deux zones de résidences distinctes ont été aménagées :

- des logements collectifs au Nord et à l'Ouest de la zone en bordure de la voie circulaire ;
- des maisons individuelles à l'intérieur et au sud du bouclage.

Pour mémoire, un centre social a également été implanté dans les locaux du château de Malartic.

La délibération du Conseil communautaire n°73/867 du 27 juillet 1973 prévoyait la réalisation de 3 groupes scolaires. Ces derniers ont été réalisés : école primaire Malartic, école maternelle Malartic et école Pin Franc.

Le centre commercial, d'une superficie d'environ 4 600 m², accueille aujourd'hui une enseigne de distribution de supermarché ainsi que quelques commerces divers (coiffeurs, fleuriste, habillement, boulangerie, restaurant, tabac-presse...), une pharmacie et un centre médical (médecins, kinésithérapeute).

A ce jour, en comptant le supermarché et les professions libérales, le centre commercial propose 12 enseignes.

Le programme prévoyait la réalisation de 1 498 logements dont 750 logements individuels et 748 logements collectifs.

Les observations notamment sur site ont permis de recenser 1 396 logements dont :

- 748 logements individuels ;
- 648 logements collectifs en R+4.

La disparition du GILSA et l'impossibilité d'obtenir en conséquence un bilan qualitatif de l'opération n'ont pas permis d'affiner ce décompte de logements.

III. BILAN DE LA ZAC

L'ensemble des éléments disponibles et l'absence de documents de pilotage et/ou de suivi de l'opération ne permettent pas de reconstituer le bilan de cette opération maintenant très ancienne.

Une assemblée générale extraordinaire du 21 novembre 1985 a décidé la cessation complète des activités du GILSA, la dissolution par anticipation du groupement et a opté pour une liquidation amiable sous le régime conventionnel de l'époque.

La clôture des opérations de liquidation a été constatée le 29 février 1988. Aucune pièce comptable et aucun bilan d'opération relatifs à la ZAC Barthes Malartic n'ont pu être retrouvés.

Aussi, il est proposé de conserver le bilan prévisionnel comme bilan de clôture.

Le bilan prévisionnel annexé à la délibération du Conseil de Communauté du 2 octobre 1971 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC « Barthes Malartic » et à la convention entre La Cub et le GILSA du 23 décembre 1971 (converti en Euros HT) était le suivant :

Dépenses	HT en €	Recettes	HT en €
1. Acquisitions foncières	16 254 €	1. Foncier 1.1. Financement La Cub	16 254 € 8 127 €
2. Équipements scolaires	1 208 035 €	1.2 Subventions Etat 2. Équipements scolaires 2.1 Financement La Cub 2.2 Subventions Etat 2.3 participation aménageur	8 127 € 1 208 035 € 154 151 € 822 200 € 231 684 €
TOTAL	1 224 289 €	TOTAL	1 224 289 €
dont bilan aménageur		dont bilan aménageur	231 684 €
dont La Cub		dont La Cub	162 278 €

Il convient de rappeler que cette opération s'est déroulée dans un cadre contraignant puisque le respect des conditions du programme « Chalandon » conduisait à plafonner les prix de cession des logements construits. Le volume des recettes d'opérations étant peu extensible, il était donc nécessaire que les dépenses d'aménagement soient contenues pour maintenir l'équilibre financier de l'opération. Les éléments évoqués ci-dessus ont certainement impacté l'opération et son bilan final.

IV. SUPPRESSION DE LA ZAC

Selon les dispositions de l'article R. 311-12, le rapport de présentation relatif à la suppression d'une ZAC doit exposer les motifs de la suppression.

La ZAC Barthes Malartic est une opération urbaine à vocation principalement résidentielle, inscrite dans le cadre des programmes nationaux 15.000 et 7.500 logements lancés par le ministère de l'équipement. Elle avait pour objet la création, sur un terrain d'environ 57 ha appartenant à l'aménageur, le GILSA., de 1.498 logements dont 1.060 logements « opération Chalandon », tous en accession à la propriété ou en HLM locatif , de créer des équipements scolaires (maternelles ; primaires et CES) et de loisirs et de réaliser un « ensemble commercial ponctuel de 2.300 m² » sur le territoire de la commune de Gradignan (délibération n°70/608 du 21 novembre 1970 ; arrêtés préfectoraux des 19 juillet 1971 et 7 décembre 1971).

La ZAC a fait l'objet de plusieurs modifications au gré de la réalisation de l'opération, notamment :

- L'accroissement de la capacité d'accueil du Collège d'enseignement supérieur à la demande des services académiques et l'extension du périmètre de la ZAC et la modification des Plans d'aménagement des zones et Règlements d'aménagement des zones afin de permettre la réalisation de l'ajustement de la ZAC (délibération n°72/500 Bis du Conseil communautaire du 17 juin 1972 et arrêté préfectoral du 8 août 1972) ;
- L'accroissement du programme de la ZAC consacré aux équipements et infrastructures sportives en réponse à une demande de la population – Modification en conséquence du PAZ et du RAZ (délibération du Conseil communautaire n° 76/207 du 19 mars 1976 ; arrêté préfectoral du 12 juillet 1976)

- La création de nouvelles places de stationnement pour véhicules lourds et légers - Modification des PAZ et RAZ en conséquence (délibération communautaire n°82/667 du 24 septembre 1982 et arrêté préfectoral du 12 janvier 1983).

Le bilan établit la réalisation physique de l'ensemble du programme, justifiant par là même la suppression de la zone d'aménagement concerté dite «Barthes-Malartic » à Gradignan.

Cette décision de suppression fera l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R311-5 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 R-311-5 et R311-12

VU l'arrêté préfectoral du 19 juillet 1971 créant la ZAC « Barthes Malartic »

VU l'arrêté préfectoral du 8 août 1972 approuvant la première modification de la ZAC

VU l'arrêté préfectoral du 12 juillet 1976 approuvant la deuxième modification de la ZAC

VU l'arrêté préfectoral du 14 janvier 1983 portant approbation de la troisième modification de la ZAC « Barthes Malartic »

VU la délibération n° 70/608 bis du 21 novembre 1970 décidant la création d'une ZAC à Gradignan sur le site Malartic

VU la délibération n°71/558 du 2 octobre 1971 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC « Barthes Malartic »

VU la délibération n°72/500 bis du 17 juin 1972 relative à la première modification de la ZAC

VU la délibération n°76/207 du 19 mars 1973 relative à la deuxième modification de la ZAC

VU la délibération n°82/667 du 24 septembre 1982 relative à la troisième modification de la ZAC

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que le programme des équipements publics et le programme global de construction de la ZAC « Barthes Malartic » à Gradignan ont été réalisés.

DECIDE

Article 1 : Le bilan de clôture de la ZAC « Barthes Malartic » à Gradignan est arrêté à 1 224 289 € hors taxes (HT).

Article 2 : La suppression de la ZAC « Barthes Malartic » à Gradignan est approuvée.

Article 3 : Monsieur le Président de Bordeaux Métropole est autorisé à prendre toute disposition qui s'avérait nécessaire à la clôture financière de l'opération et à la suppression de la ZAC « Barthes Malartic » à Gra-dignan 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 18 décembre 2015

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 6 JANVIER 2016	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 6 JANVIER 2016	Monsieur Michel DUCHENE