

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 13 juillet 2007
(convocation du 2 juillet 2007)

Aujourd'hui Vendredi Treize Juillet Deux Mil Sept 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. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme BRUNET Françoise, Mme BURGIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, Mme CARTRON Françoise, M. CASTEX Régis, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAUSSET Gérard, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme CURVALE Laure, M. DANE Michel, M. DAVID Alain, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphane, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, Mme EYSSAUTIER Odette, Mme FAORO Michèle, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. FAYET Guy, Mme FAYET Véronique, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHARD Max, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOUDEBERT Henri, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, M. JUPPÉ Alain, Mme KEISER Anne-Marie, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MARTIN Hugues, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MERCIER Michel, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. PIERRE Maurice, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. PUJOL Patrick, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SEUROT Bernard, M. SIMON Patrick, M. SOUBIRAN Claude, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BANNEL Jean-Didier à Mme BRACQ Mireille (à cpter de 13 h 30)	M. DUTIL Silvère à Mme. KEISER Anne-Marie
M. BAUDRY Claude à M. SAINTE-MARIE Michel	M. FAVROUL Jean-Pierre à M. FLORIAN Nicolas ((à cpter de 13 h 30)
M. BOBET Patrick à Mme PARCELIER Mureil (à cpter de 13 h 30)	M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain ((à cpter de 13 h 30)
M. BREILLAT Jacques à M. REBIERE André	M. JUPPE Alain à Mme WALRYCK Anne ((à cpter de 13 h 30)
M. CANIVENC René à M. BELLOC Alain	M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert
M. CANOVAS Bruno à Mme CARLE DE LA FAILLE M. Claude (à cpter de 13 h 30)	M. LOTHAIRE Pierre à M. SIMON Patrick
M. CARTI Michel à M. HOUDEBERT Henri	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. CASTEL Lucien à M. BANAYAN Alexis	M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel ((à cpter de 10 h 30)
M. CHAZEAU Jean à M. GUICHARD Max ((à cpter de 13 h 30)	M. MILLET Thierry à M. NEUVILLE Michel
M. CORDOBA Aimé à Mme CONTE Marie-Josée ((à cpter de 13 h 30)	M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC ((à cpter de 13 h 30)
Mme. DARCHE Michelle à Mme. PUJO Colette	Mme TOUTON Elisabeth à Mme VIGNE Elisabeth ((à cpter de 13 h 30)
M. DUPRAT Christophe à M. MERCHERZ Jean ((à cpter de 13 h 30)	M. VALADE Jacques à M. JUPPÉ Alain

LA SÉANCE EST OUVERTE

MERIGNAC - Lotissements Saint-Exupéry 1 et 2 - Bilans financiers prévisionnels - Création - Approbations-Décisions-Autorisations.

Monsieur BRON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté Urbaine de Bordeaux est propriétaire depuis octobre 1997, d'un terrain cadastré section AD sous les numéros 263, 444, 447, 450,457,425,445 et 426 situé avenue Jaqueline Auriol et avenue du Val d'Or à Mérignac.

Ces parcelles constituaient l'assiette de la troisième tranche du lotissement Saint-Exupéry pour lequel un arrêté de lotir avait été obtenu en 1993 par Gironde Développement, modifié par arrêté du 27 mars 1997.

Cette dernière modification prévoyait la révision du parcellaire en supprimant le rattachement de l'emprise du lotissement initial. Ainsi, les parcelles acquises par la Communauté Urbaine se situent en dehors de toute opération d'aménagement.

Ultérieurement notre établissement public a détaché de cette unité foncière deux terrains à bâtir, l'un cadastré AD 611, vendu en 2003, et l'autre cadastré AD 699, cédé en octobre 2006.

Considérant ces opportunités foncières dédiées au développement économique, notre établissement public, en accord avec les services de la Mairie de Mérignac a étudié la possibilité d'aménager sur ces terrains un lotissement d'activités diverses permettant de faire face aux besoins urgents d'implantation d'entreprises en développement.

En raison d'une voie structurante existante, l'opération d'aménagement est constituée de deux lotissements d'activités :

- **LE LOTISSEMENT ST-EXUPERY 1** : il porte sur la création de trois lots à usage d'activités et se situe sur les parcelles section AD N° 586, 589, et 701p ainsi que sur une partie du domaine public pour une superficie totale de 23 067 m².

Ce terrain est bordé, au sud, à l'ouest et au nord par divers propriétaires, et à l'est par l'avenue Jacqueline Auriol. Les accès aux lots se feront directement par cette avenue, et les différents réseaux nécessaires à la viabilité des lots sont existants à proximité.

Programme des travaux :

- Desserte voirie : Aucune voirie interne à l'opération n'est à prévoir, seule une parcelle à usage technique sera détachée, elle assure la jonction technique entre l'avenue du Val d'Or et l'avenue Jacqueline Auriol.

Réseaux :

- eaux usées/eaux pluviales : ils existent sous l'avenue Jacqueline Auriol et les raccordements des lots 1 à 3 à ces réseaux seront demandés à la Lyonnaise des Eaux,
- adduction en eau potable : elle est assurée par une canalisation existante le long de la voie de l'avenue Jacqueline Auriol,
- protection contre l'incendie : un poteau existe à l'angle de la servitude technique le long de l'avenue du Val d'Or
- électricité – téléphone : l'alimentation en électricité sera réalisée à partir des réseaux existants, et un transformateur sera installé dans la parcelle à usage technique
- Haut débit : le branchement téléphone est prévu à partir des réseaux existants et l'accès au réseau haut débit est intégré dans le programme des travaux du maître d'ouvrage.

- **LE LOTISSEMENT ST-EXUPERY 2** : il porte sur la création de quatre lots situés rue André Dousse, Avenue Jacqueline Auriol et rue Nicolas Leblanc sur un terrain cadastré Section AD numéros 580, 582, 592p et 656 pour une superficie total de 48 063 m².

Programme des travaux :

Desserte voirie : Le lot 1 se desservira sur la rue André Dousse. Les lots 2, 3 et 4, se desserviront quant à eux par une voie nouvelle réalisée sur Nicolas Leblanc.

Réseaux :

- eaux usées/eaux pluviales : ils existent sous la rue Nicolas Leblanc
- adduction en eau potable : une extension du réseau existant sous l'avenue Jacqueline Auriol sera nécessaire pour assurer la desserte des lots,
- protection contre l'incendie : un poteau existe rue André Dousse et un nouvel hydrant pourra être installé sur la rue Nicolas Leblanc.
- électricité – téléphone : une extension des réseaux électriques et téléphone est nécessaire sous la rue Nicolas Leblanc.
- haut débit : l'accès est intégré dans le programme des travaux du maître d'ouvrage.

- Eclairage public : toutes les rues bordant l'opération, y compris la rue Nicolas Leblanc sont équipées d'un réseau d'éclairage public.

- Servitude d'utilité publique : conformément au Plan des servitudes d'utilité publiques annexé au P.L.U et au relevé d'état des lieux réalisé, le lot 1 est grevé d'une servitude de passage en tréfonds d'une largeur de 4 mètres en raison de la présence d'une conduite de gaz haute pression. Il est également grevé d'une servitude de passage et d'accès au profit de tous les services ayant besoin d'intervenir sur ce réseau.

Les dispositions applicables aux sept lots de ces opérations d'aménagement seront celles du règlement de la zone UE au Plan Local d'Urbanisme approuvé par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

La commercialisation et les aménagements de ces opérations seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

Le coût de ces aménagements s'élève respectivement à :

- 448 960 € H.T (St-Exupéry 1)
- 515 945 € H.T (St-Exupéry 2)

tels qu'ils figurent aux bilans prévisionnels ci-joints.

A ces coûts prévisionnels de travaux s'ajoutent le montant des acquisitions foncières évaluées respectivement à, sur la base de 40 € le m² :

- 922 680 € H.T (St-Exupéry 1)
- 1 922 520 € H.T (St-Exupéry 2)

Le foncier a été acquis sur le budget principal, son coût historique était de 12,36 € H.T. le m², et sera cédé aux budgets annexes St-Exupéry 1 et St-Exupéry 2 au coût ressortant de l'estimation des Domaines à savoir 40 € H.T le m². Le prix de cession se situera à 65 € le m² environ pour des surfaces cessibles respectives de :

- 12 165 m² (St-Exupéry 1)
- 33 475 m² (St-Exupéry 2).

Par ailleurs, en conformité avec l'instruction budgétaire et comptable M14, mais aussi pour satisfaire à la législation fiscale, ces opérations doivent donner lieu à l'ouverture d'une comptabilité distincte au sein du budget annexe Lotissements.

Aussi, au regard de l'ensemble des éléments exposés ci-dessus, il vous est proposé, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

APPROUVER les bilans financiers prévisionnels des deux lotissements St-Exupéry 1 et St-Exupéry 2,

AUTORISER M. le Président :

- à solliciter de Monsieur le Maire de Mérignac la création des lotissements ainsi dénommés et ainsi présentés
- et à signer à cet effet tous documents se rapportant à ces opérations.

DECIDER d'ouvrir, dans le respect des dispositions édictées par l'instruction M14 selon le détail figurant dans la Décision Modificative N° 9 faisant partie intégrante de la présente délibération et en fonction des évaluations mentionnées dans les bilans prévisionnels, tant au budget principal qu'au budget annexe Lotissements, les crédits nécessaires à la réalisation des lotissements St-Exupéry 1 et St-Exupéry 2

DECIDER de tenir la comptabilité de stocks afférente à ces lotissements selon le système de l'inventaire intermittent qui est le dispositif préconisé pour les stocks destinés à être revendus,

AUTORISER Monsieur le Président à :

- effectuer toutes démarches et déclarations auprès de l'Administration Fiscale afin d'être en conformité avec la législation en matière de T.V.A.
- 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 l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 13 juillet 2007,

Pour expédition conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
de Bordeaux,

M. Vincent FELTESSE

?