

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 novembre 2007  
(convocation du 12 novembre 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Novembre 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. JUPPE Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

|  |  |
|--|--|
| M. CAZABONNE Didier à M. LABARDIN Michel (à cpter de 12 h 00)    | M. CARTI Michel à M. MONCASSIN Alain                                 |
| M. FAVROUL J.P à M. JUNCA Bernard (à cpter de 10 h 30)           | Mme. CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles                        |
| M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Didier                           | Melle COUTANCEAU Emilie à M.DOUGADOS Daniel (à cpter de 11 h 40)     |
| M. JUPPE Alain à M. CAZABONNE Alain (à cpter de 12 h 00)         | Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique                   |
| Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis                   | M. DUCASSOU Dominique à Mme JORDA DEDIEU Carole (à cpter de 11 h 00) |
| M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel                             | Mme. DUMONT Dominique à M. BENOIT Jean-Jacques                       |
| M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas (à cpter de 11 h 30)       | M. DUPRAT Christophe à Mme PUJO Colette (à cpter de 12 h 00)         |
| M. SAINTE MARIE Michel à M. ANZIANI Michel (à cpter de 10 h 00)  | M. FAYET Guy à M. POIGNONEC Michel                                   |
| M. SEUROT Bernard à M. BOBET Patrick                             | M. FERILLOT Michel à M. HOURCQ Robert                                |
| M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe                        | M. LOTHAIER Pierre à Mme. DARCHE Michelle                            |
| M. VALADE Jacques à Mme. BRUNET Françoise                        | M. HERITIE Michel à M. TOUZEAU Jean (à cpter de 12 h 00)             |
| M. BANNEL Jean Didier à M. DAVID Jean Louis (jusqu'à 10h15)      | M. HOUDEBERT Henri à M. TURON Jean Pierre (à cpter de 11 h 45)       |
| M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude                              | M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre                                    |
| Mme BOURRAGUE Ch. à Mme CARLE DE LA FAILLE M.C (à cpter 11 h 50) | Mme. NABET Brigitte à M. RESPAUD Jacques                             |
| Mme. BURGUIERE Karine à M. MOULINIER Maxime                      | Mme. NOEL Marie-Claude à M. CHAUSSET Gérard                          |
| Mme BRACQ Mireille à M. CASTEX Régis (à cpter de 11 h 30)        | M. REBIERE André à M. CASTEL Lucien                                  |
| M. BREILLAT Jacques à M. BELLOC Alain (à cpter de 11 h 45)       |  |
| M. CANIVENC René à M. QUERON Robert                              |  |

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**LORMONT -ZAC "Quai Chaigneau Bichon" - CRAC 2006 - Approbation -  
Autorisation**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La présente délibération prend en compte la nouvelle présentation des bilans telle qu'elle a été adoptée en Conseil de Communauté de juin 2007 par délibération n°2007/0451. Sont ainsi présentés :

- **(I)** le bilan de la ZAC, dont fait partie le bilan dit « aménageur » objet du CRAC 2006. Ce bilan ZAC présente de façon sensiblement plus détaillée les postes de dépenses et de recettes ainsi qu'une décomposition de la participation communautaire à l'opération ;
- **(II)** le bilan consolidé :
  - o pour la Communauté urbaine, qui intègre, outre la participation versée au bilan aménageur, les différents engagements financiers de notre Etablissement (foncier - réalisation des équipements publics d'intérêt général de compétence communautaire) ;
  - o pour la Commune, qui recense les engagements financiers communaux dans l'opération (foncier - réalisation des équipements publics de compétence communale) contribuant à la réalisation du projet urbain.

## **I. LE BILAN DE LA ZAC du «quai Chaigneau Bichon »**

### **1.1. Rapide rappel de l'historique et des objectifs de la ZAC dans la dynamique du projet urbain**

La ZAC du quai Chaigneau Bichon de Lormont a fait l'objet d'un dossier de création-réalisation approuvé par le Conseil de Communauté du 9 juillet 2001.

Son aménagement a été confié à BMA par une convention publique d'aménagement en date du 18 octobre 2002.

La convention publique porte sur l'aménagement de la ZAC et la commercialisation des îlots cessibles. Les acquisitions foncières sont exclues de la convention et sont assurées directement par la CUB.

En outre, la Communauté Urbaine a confié à BMA par mandat les travaux relatifs aux équipements publics d'intérêt général (déviation du quai Numa Sensine et aménagement de la place Aristide Briand).

#### **► Les objectifs de développement urbain**

La ZAC a pour objet de :

- réaffirmer l'existence d'une ville basse ouverte sur le fleuve,
- rendre plus lisible la structure végétale du site,
- organiser le paysagement des voies et espaces publics.

#### **► Le programme de construction initial**

Le programme de construction initial se décompose comme suit :

- Logements : 7600m<sup>2</sup> de SHON sans précision sur la répartition des différents produits attendus,
  - Activités tertiaires et de service : 3500 m<sup>2</sup> de SHON,
  - Équipements publics : 700 m<sup>2</sup> de SHON,
- Soit un total de 11 800 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **► Le programme des équipements publics propres à la ZAC**

Les équipements publics propres à la ZAC sont constitués par une contre-allée de desserte le long du futur quai Chaigneau Bichon, l'aménagement de placettes le long de la Garonne et le verdissement de deux espaces en jonction avec le parc du Prince Noir.

Conformément aux termes de son contrat, l'aménageur a transmis le Compte Rendu d'Activités Comptables (CRAC) relatif à 2006, reflétant l'avancement de l'opération et actualisant le bilan.

### **1.2. L'activité 2006 pour la ZAC**

#### **► Du point de vue de l'aménageur**

La réalisation de la ZAC du Quai Chaigneau Bichon est étroitement liée à la mise en œuvre du mandat de travaux confié à BMA par la CUB pour la réalisation des équipements d'intérêt général. En effet, il est nécessaire de dévier le quai Numa Sensine afin de libérer le foncier des îlots constructibles de la ZAC.

L'année 2006 a permis l'attribution des marchés de travaux pour les équipements d'intérêt général. Les travaux de la ZAC n'ont donc pas encore pu démarrer.

Toutefois, suite à l'approbation par la CUB du Plan Local d'Urbanisme, BMA a confié à l'agence Leibar et Seigneurin la mise au point d'un cahier de recommandations architecturales afin de concrétiser les démarches engagées par BMA pour la commercialisation des îlots 2, 3 et 4.

### **En dépenses**

Le montant des dépenses pour 2006 s'établit à 20 103€ TTC. Il s'agit essentiellement des honoraires de la maîtrise d'œuvre pour l'établissement du dossier de consultation des entreprises. Ce DCE ne sera finalisé que début 2007 afin d'y intégrer les résultats des études complémentaires confiées à l'agence Leibar et Seigneurin. La trésorerie de l'opération est restée positive en 2006 et aucun frais financier n'a donc été payé sur cet exercice.

La TVA résiduelle pour l'exercice considéré est de - 3 451€, la TVA déductible étant supérieure à la TVA collectée.

### **En recettes**

Aucune cession n'a encore été effectuée sur l'opération.

#### **► Du point de vue de la CUB**

L'année 2006 a permis de mettre au point avec le Port Autonome les modalités d'acquisition du quai Numa Sensine, emprise relevant du Domaine Public Maritime et nécessitant un déclassement en préalable à toute cession. Ce déclassement devrait intervenir fin 2007.

#### **► L'évolution du programme de construction :**

L'année 2006 a permis de préciser le programme des îlots 2, 3 et 4. Clairsienne développerait un programme de 20 logements en accession aidée sur l'îlot 4 et 48 logements en PLS sur les 2/3 de l'îlot 3, pour un total de SHON de 4300 m<sup>2</sup>.

L'Association Foncière Logement (AFL) réaliserait 38 logements locatifs privés sur 1/3 de l'îlot 3 et la totalité de l'îlot 2 pour un total de SHON de 3 300 m<sup>2</sup>.

La commercialisation de ces îlots se traduira en 2007 par la signature d'une promesse unique au bénéfice de Clairsienne. Cet organisme transmettra préalablement à la signature de l'acte authentique le bénéfice de la promesse sur la partie AFL à Domofrance qui cèdera en suivant les droits à construire de ce programme à l'AFL au titre des compensations financières pour l'opération de renouvellement urbain du site Carriet à Lormont.

Les 4 200 m<sup>2</sup> de bureaux et services pourraient être éventuellement réaffectés à du logement selon les tendances du marché au moment de leur commercialisation.

### **1.3. L'actualisation du bilan de la ZAC**

Le CRAC 2006 intègre l'évolution de la fiscalité applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée (instructions 3 D-1-06 du 27 janvier 2006 et 3 A-7-06 du 16 juin 2006), qui place désormais les subventions versées aux aménageurs hors champ d'application de la TVA. Alors que l'équilibre du bilan de l'opération exprimé hors taxe reste inchangé, le bilan exprimé toutes taxes comprises se voit réduit du montant de la TVA appliquée à la participation à l'équilibre versée par la CUB depuis l'exercice 2004. L'impact de ces instructions fiscales sur le bilan de l'opération toutes taxes comprises a été isolé de façon à pouvoir ensuite apprécier, toutes choses égales par ailleurs, l'évolution des postes de dépenses et de recettes de la ZAC.

Le CRAC 2006 s'inscrit dans le respect des équilibres financiers approuvés par la Communauté Urbaine au CRAC de 2005 soit un montant en dépenses et en recettes de 2 410 147€ TTC (+3% par rapport au CRAC 2005 réajusté sans l'effet des instructions fiscales).

### **En dépenses**

Le poste foncier évolue de 3% (de 503 682 € à 520 602 €) par rapport au CRAC 2005 compte tenu des éléments d'actualisation du coût fourni par France Domaine aux services communautaires. Les postes frais d'aménagement et honoraires sont inchangés.

Les frais financiers augmentent de 6%, toutefois, l'augmentation de la TVA reversée par rapport aux estimations du CRAC de 2005 permet de limiter l'augmentation des dépenses totales.

### **En recettes**

Les prix prévisionnels des cessions sont actualisés sur la base des discussions engagées pour la commercialisation des îlots 2, 3 et 4 pour lesquels la signature d'une promesse est envisagée pour 2007 pour un montant de 1 188 000 € HT soit 18 800 € HT de plus qu'estimé au CRAC 2005. Les recettes totales de cession sont donc estimées à 2 215 890€ TTC soit +4% par rapport au CRAC 2005 réajusté.

Les produits de gestion sont également en augmentation de 33% (de 4 327 € TTC en 2005 à 5 631 € TTC en 2006).

Le montant total des recettes s'inscrit donc en augmentation de 3% par rapport au CRAC 2005 soit de 2 331 389 € TTC à 2 410 147€ TTC.

#### **► La participation communautaire**

La participation prévisionnelle prévue au CRAC 2005 a été intégralement versée à l'opération. Aucun versement supplémentaire n'est envisagé.

En raison de la modification de la position de l'administration fiscale sur l'assujettissement des participations à la TVA, le montant de la participation à l'équilibre de la ZAC d'un montant de 225 597 € au CRAC 2005 est estimé au CRAC 2006 à 188 626€ HT.

## **II. LE BILAN CONSOLIDÉ DE L'OPERATION**

### **2.1. Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB**

#### **En dépenses**

Par délibération en date du 28 mars 2003, la CUB a confié par mandat à BMA la réalisation des travaux d'équipements publics d'intérêt général liés à l'opération du quai Chaigneau Bichon. Le montant de ce mandat est de 3 602 474€ TTC.

Le 25 janvier 2006, la Commission d'Appel d'Offres de la CUB a attribué le marché de travaux pour les équipements publics d'intérêt général à l'entreprise Fayat pour un montant de 2 483 098, 08€ HT. Les travaux ont démarré le 13 mars 2006 par l'aménagement du nouveau quai Chaigneau Bichon et de la première moitié du parking situé sous le pont d'Aquitaine.

Ce marché a fait l'objet d'un avenant de 19 376,30€ HT transmis par BMA à la CUB le 28 novembre 2006 (approuvé par le Conseil de Communauté du 19 janvier 2007).

Le montant total du mandat reste inchangé à 3 602 474€ TTC. La remise des équipements publics d'intérêt général est prévue pour fin 2007.

Il convient d'ajouter à ce montant le coût d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics d'intérêt général qui est de 1 028 852 €.

### **En recettes**

La Communauté Urbaine percevra 520 602 € de recettes de cession de ses réserves foncières.

Le bilan consolidé pour la CUB traduit un investissement net de **4 299 550 € TTC**.

## **2.2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune**

### **En dépenses**

La commune de Lormont s'est engagée dans l'aménagement des berges de la Garonne au droit de la ZAC. Cet aménagement a été confié par la Commune à BMA par mandat pour un montant de **1 868 593 € TTC**. Ces travaux comprennent la mise au propre de la voie pavée et son éclairage, le retraitement végétal des berges et la reconstruction du pavillon des pêcheurs.

### **En recettes**

Aucune recette n'est attendue pour la Ville.

Par conséquent, il vous est demandé Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

#### **APPROUVER :**

- Le CRAC 2006 de la ZAC "du Quai Chaigneau Bichon" à Lormont.

#### **AUTORISER :**

- Le Président à signer l'avenant n°3 à la convention publique d'aménagement arrêtant le montant de la participation communautaire à 188 626€ HT.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 novembre 2007,

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

|  |
|--|
| <p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE</b><br/><b>13 DÉCEMBRE 2007</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE : 13 DÉCEMBRE 2007</b></p> |
|--|

M. SERGE LAMAISON