

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 24 septembre 2004
(convocation du 13 septembre 2004)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Quatre Septembre Deux Mil Quatre 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. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, M. CANIVENC René, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. DAVID Alain, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HOUDEBERT Henri, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOCCHIO Claude, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAUSSET Gérard, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme CURVALE Laure, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvére, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, 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, M. LABARDIN Michel, Mme LACUEY Conchita, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SEGUREL Jean-Pierre, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BREILLAT Jacques à M. CAZABONNE Alain
Mme. BRUNET Françoise à Mme. DARCHE Michelle
Mme. CASTANET Anne à M. BOCCHIO Claude
M. CASTEL Lucien à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude
M. CASTEX Régis à M. REBIERE André
Mme. CONTE Marie-Josée à M. BROQUA Michel
M. DAVID Jean-Louis à M. DELAUX Stéphan
M. FAYET Guy à M. FLORIAN Nicolas
M. FERILLOT Michel à M. BELIN Bernard
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. GRANET Michel à Mme. LIMOUZIN Michèle

Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis jusqu'à 10 H 30
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
Mme. PALVADEAU Chrystèle à M. PONS Henri
Mme. PARCELIER Muriel à M. DUCHENE Michel
M. ROUSSET Alain à M. HOUDEBERT Henri
M. SARRAT Didier à M. GUICHARD Max
M. SIMON Patrick à M. MARTIN Hugues
M. SOUBIRAN Claude à M. SEUROT Bernard
M. TAVART Jean-Michel à M. LABISTE Bernard
Mme. VIGNE Elisabeth à Mme. TOUTON Elisabeth
Mme WALRYCK Anne à M. DUCASSOU Dominique à partir de 11 heures

LA SEANCE EST OUVERTE

BRUGES - ZAC du TASTA - CRAC 2003 - Approbation - Décision

Monsieur SEUROT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n° 2001/303 du 23 février 2001, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création – réalisation de la ZAC du TASTA à Bruges.

Il a également décidé de sa réalisation en régie directe.

Par délibération n° 2003/0517 du 11 juillet 2003 il a autorisé la création d'un budget annexe dédié à cette opération, a actualisé son bilan et a décidé une première ouverture de crédits permettant le lancement de sa réalisation. Cette même délibération prévoyait (comme pour toute opération déléguée à un aménageur par convention publique d'aménagement) la présentation d'un Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) garantissant la transparence de la conduite de la réalisation de cette ZAC.

1- Rappel des dispositions votées antérieurement :

1-1 Rappel des orientations du dossier de création - réalisation voté en février 2001 :

- ▶ La ZAC du TASTA a été approuvée avec, pour **objectifs de développement urbain** :
 - La valorisation du quartier du Lac et plus largement de Bordeaux Nord,
 - Plus spécifiquement encore, la revalorisation de l'image du secteur du TASTA,
 - L'urbanisation d'environ 45 hectares pour répondre à une demande forte de logements sur l'agglomération bordelaise et proposer une offre de bureaux en accompagnement de l'opération Bordeaux Lac.
- ▶ **Le parti d'aménagement** retenu subdivise le territoire de la ZAC en 3 lanières dont l'urbanisation vise à articuler le quartier existant du TASTA avec le quartier plus vaste du Lac. Ainsi :
 - Un premier secteur est destiné à l'accueil de logements individuels ou en petits collectifs ayant pour vocation de s'harmoniser avec l'habitat existant environnant;
 - Un second secteur plus dense, autorisant des hauteurs d'immeubles plus importantes, structure une façade urbaine sur le Boulevard des Expositions

prenant en compte l'échelle du Lac. Il est dédié à des activités économiques tertiaires ;

- Un troisième secteur, situé en cœur d'opération, a pour vocation de gérer l'articulation entre l'habitat individuel et la façade tertiaire. Il accueillera des programmes mixtes de logements collectifs et de bureaux.

► **Le programme initial de construction** a été évalué à **206 718m² de SHON**, avec

- **171 806m² de SHON réservés au logement** (dont 51 500m² au logement social, soit 30%) ;
- et **34 912m² de SHON** affectés à de l'**activité tertiaire**.

► **Le bilan de l'opération** voté en février 2001 s'équilibrait en dépenses et en recettes à 17 170 000€ HT, la cession des charges foncières permettant de couvrir les dépenses sans participation du budget général.

► **Le programme d'équipement d'intérêt général** prévoyait que la Communauté supporte :

- le coût de réalisation d'un équipement scolaire composé de 5 classes maternelles et 3 classes primaires estimé à 3 353 878,38€ HT ;
- le coût de travaux d'assainissement en eaux pluviales destinés à l'équipement du secteur est estimé à 2 357 014,26€ HT.

1-2 Rappel des adaptations de la délibération n°03/0517 du 11 juillet 03 :

► Actualisation du bilan initial

Le bilan global de la ZAC a été actualisé à 32 056 713,89 € HT, soit une variation de plus de 86%.

Cela s'explique par :

- en premier lieu, l'augmentation significative des prix du foncier restant à acquérir.
- en second lieu, par la prise en compte des dispositions de l'instruction budgétaire et comptable M14 applicables aux opérations d'aménagement faisant l'objet d'un budget annexe.

L'équilibre du bilan était atteint par l'apport d'une subvention du budget principal de 7 066 483,73 €.

► Actualisation du fonds de concours relatif au financement du groupe scolaire :

L'actualisation du coût de construction du groupe scolaire généré par la ZAC s'est traduite par une réévaluation du fonds de concours apporté par la Communauté de plus 9,53% soit 3 673 878 € HT.

► **Mise en place d'un budget annexe et ouverture de crédits pour la 1^{ère} phase de réalisation :**

La délibération du 11 juillet 2003 a prévu la mise en place d'un budget annexe et l'inscription des crédits nécessaires à la réalisation d'une première phase de l'opération.

Le bilan établi pour cette phase 1 de la ZAC s'élevait à 12 616 060,64€ en prenant en compte le prorata TVA à hauteur de 78%.

2- Compte rendu de l'activité de l'année 2003

► En matière de dépenses

⇒ **3 068 415,52 € de dépenses d'investissement ont été mandatés :**

- 2 799 204,34 € au titre d'acquisitions foncières
- 269 211,18 au titre d'études pré-opérationnelles et géotechniques.

⇒ **785 684,41 € de dépenses d'investissements ont été engagés :**

- 635 356,07 € au titre des premiers travaux de voirie et de réseaux divers. Dans un souci de cohérence et d'optimisation des investissements, certains travaux, comme des travaux d'assainissement prévus initialement en 2^{ème} phase ont été intégrés à cette 1^{ère} phase de la ZAC.
- 150 328,34 € au titre principalement de l'intervention de l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC.

► En matière de cession de charges foncières

Courant 2003, des promesses unilatérales d'achat (réservation de terrains) ont été signées, pour un volume total de SHON de 56 258m² répartis en :

- 12 490m² de SHON de logements sociaux, soit environ 149 logements dont 34 en PLS et 115 en PLUS (Promesses Unilatérales d'Achat signées avec la SEMIB) ;
- 30 520m² de SHON, soit 361 logements en accession (Promesses signées avec EIFFAGE Immobilier Atlantique et SAS ALTAE) ;
- 12 893m² de SHON de bureaux (Promesse signée avec SAS ALTAE) ;
- 355m² de SHON de commerces correspondant aux pieds d'immeubles des opérations qui seront réalisées par la SEMIB et EIFFAGE Immobilier.

► En ce qui concerne les équipements publics d'intérêt général :

L'avancement de la construction du groupe scolaire a donné lieu au versement par la CUB à la Ville de 2 484 638,26 € en 7 acomptes.

3- Actualisation du bilan de la ZAC au 31 décembre 2003:

► Bilan de la 1^{ère} phase

Il est arrêté au 31 décembre 2003 à la somme de **13 171 589,62 € HT** soit **une variation à la hausse de 3,43%** par rapport au bilan initial.

Les recettes sont essentiellement constituées de recettes de cession pour 8 415 621 €.

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

► **Bilan global**

Il est arrêté au 31 décembre 2003 à la somme de **31 894 861,12 € HT** soit une **variation à la baisse de 0,5%** par rapport au bilan initial.

L'évolution à la hausse des recettes de cession s'est traduite par une **diminution de la subvention du budget principal**. En effet, elle varie de 7 066 483,73 € à 6 707 860,92 €.

► **Equipements publics d'intérêt général**

Les coûts prévisionnels restent inchangés :

- 2 627 368,11 € pour le groupe scolaire,
- 2 357 014,26 € pour l'assainissement eaux pluviales.

4- Programme d'action 2004

- réalisation du programme d'équipements publics d'infrastructures relatif à l'assainissement, l'adduction d'eau potable, la défense incendie.
- le versement des derniers acomptes correspondants au fonds de concours pour le groupe scolaire,
- signature d'actes notariés et finalisation de nouvelles Promesses Unilatérales d'Achat.

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

APPROUVER

Le Compte Rendu d'Activités Comptables 2003 de la ZAC du TASTA à Bruges tel qu'il est détaillé en annexe.

DECIDER

D'ajuster les inscriptions budgétaires du bilan prévisionnel de la ZAC du TASTA à Bruges telles qu'elles sont détaillées en annexe et inscrire les crédits supplémentaires correspondants, tant en dépenses qu'en recettes, à la décision modificative n° 7 de l'exercice courant.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 24 septembre 2004,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
21 OCTOBRE 2004**

M. SERGE LAMAISSON

