

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT  
DU  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU  
CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 14 octobre 2005  
(convocation du 3 octobre 2005)

Aujourd'hui Vendredi Quatorze Octobre Deux Mil Cinq 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 ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. ROUSSET Alain, M. MARTIN Hugues, 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. DUCASSOU Dominique, 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. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, Mme BRACQ Mireille, Mme BRUNET Françoise, M. CANIVENC René, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, Mme CASTANET Anne, M. CASTEL Lucien, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, 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 DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, 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. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LOTHaire 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, Mme PALVADEAU Chrystèle, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

**EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. FLORIAN Nicolas à M. FAYET Guy  
M. ANZIANI Alain à M. SAINTE-MARIE Michel  
M. BANAYAN Alexis à M. BELLOC Alain  
M. BANDEL Jean-Didier à Mme. DESSERTINE Laurence  
M. BENOIT Jean-Jacques à Mme. DUMONT Dominique  
M. BREILLAT Jacques à M. CASTEL Lucien  
Mme BRUNET Françoise à Mme DARCHE Michelle (jusqu'à 11 h 00)  
M. CARTI Michel à M. HOUDEBERT Henri  
Mme CARTRON Françoise à M. PIERRE Maurice (jusqu'à 11 h 20)  
Mme CASTANET Anne à Mme CARLE DE LA FAILLE (jusqu'à 10 h 30)  
M. CASTEX Régis à M. REBIERE André  
Mme CAZALET A. Marie à Mme RAFFARD Florence (jusqu'à 10 h 15)  
M. CAZENAVE Charles à Mme. VIGNE Elisabeth  
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. BRANA Pierre

M. FERILLOT Michel à M. BAUDRY Claude  
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max  
M. JOUVE Serge à M. MOULINIER Maxime  
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER J. Louis (jusqu'à 10 h 30)  
Mme. LIMOUZIN Michèle à M. GRANET Michel  
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel  
M. MONCASSIN Alain à Mme FAORO Michèle (jusqu'à 11 h 40)  
Mme MOULIN-BOUDARD Martine à Mme BRACQ Mireille (jusqu'à 11 h 15)  
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. PUJO Colette  
M. PONS Henri à M. NEUVILLE Michel (à compter de 10 h 45)  
M. QUANCARD Joël à M. MILLET Thierry (jusqu'à 11 h 20)  
M. REBIERE André à M. BRON J. Charles (jusqu'à 11 h 45)  
M. SEGUREL Jean-Pierre à M. FELTESSE Vincent

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Bruges - ZAC du Tasta - CRAC 2004 - Approbation**

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 de la délibération du 11 juillet 2003 :**

**1-1- Les orientations d'aménagement**

➤ 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 îlots 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.

## **1-2- Le programme de construction a été évalué à 206 718 m<sup>2</sup> de SHON, avec :**

- **171 806 m<sup>2</sup> de SHON réservés au logement** (dont 51 500 m<sup>2</sup> au logement social, soit 30%),
- et **34 912 m<sup>2</sup> de SHON** en bordure du boulevard des expositions affectés à de l'activité tertiaire.

## **1-3- Mise en place du budget annexe et principales caractéristiques**

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.

### ***1-3-1 Le bilan global***

Celui-ci s'élevait à 32 056 713,89 € HT et s'équilibrerait par l'apport d'une subvention du budget principal de 7 066 483,73 €.

Cette subvention correspond à la revalorisation du patrimoine foncier communautaire conformément à l'instruction budgétaire et comptable M14 qui stipule que le foncier cédé au budget annexe doit être évalué à la valeur vénale du moment et non pas à la valeur d'acquisition.

Ainsi, le coût de revient des réserves foncières constituées dans les années 90 s'élevait à 6,6 millions d'euros, alors que ce même patrimoine a été évalué en 2003 à 13,6 millions d'euros.

### ***1-3-2 Le bilan de la 1<sup>ère</sup> phase***

Le bilan établi pour cette phase 1 de la ZAC et l'ouverture des crédits correspondants s'élèvait à 12 616 060,64 € en prenant en compte le prorata TVA à hauteur de 78 %.

## **1-4- Le programme d'équipements publics**

**1-4-1** Le coût des travaux d'assainissement en eaux pluviales, destinés à l'équipement d'un secteur plus étendu que le périmètre de la ZAC, et dont la réalisation constituait un préalable à la réalisation de la ZAC, a été estimé à 2 357 014,26 € HT.

**1-4-2** Le coût de construction du groupe scolaire généré par la ZAC a été actualisé à 3 673 878 € HT.

## **2- Compte Rendu de l'activité de l'année 2004 et actualisation du bilan**

### **2-1- L'activité 2004**

#### **➤ En matière de dépenses :**

⇒ 1 342 970,88 € HT de dépenses d'investissement ont été mandatées au 31 décembre 2004 :

- 126 537,22 € HT au titre des études et des prestations de services (coordonnateur SPS, études géotechniques et mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage de l'architecte coordonnateur de la ZAC),
- 1 207 764,33 € HT au titre des travaux, dont 1 060 592, 09 € HT pour l'assainissement secondaire en eaux pluviales et eaux usées,
- 8 668,83 € HT au titre des travaux de reproduction et avis de publicité.

Ainsi, pour la phase 1, le montant cumulé des dépenses au 31/12/2004 s'élève à 4 411 386,40 € HT.

⇒ 1 796 248,38 € HT restent engagés au 31 décembre 2004 :

- 140 311,82 € HT concernent les derniers engagements des études de la première phase (coordonnateur SPS, étude de la Lyonnaise des Eaux, mission de l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC, mission foncière),
- 1 655 936,56 € HT au titre des travaux dont 1 599 821,30 € HT pour le marché de voirie.

➤ **En matière de cessions foncières :**

- Une recette de 519 921 € HT a été perçue en 2004 suite à l'acte notarié passé entre la SAS ALTAE et la CUB pour la vente de l'îlot C3-1 où 4 227 m<sup>2</sup> de SHON sont destinées à la construction de bureaux.
- de plus, le Conseil de Communauté par sa délibération du 17 décembre 2004 a décidé d'ajouter deux îlots à la phase 1 :

- \* l'îlot B4 bis pour 1 600 m<sup>2</sup> de SHON en vue d'une cession à la SEMIB,
- \* une partie de l'îlot A4 pour 5 850 m<sup>2</sup> de SHON, afin de les céder à Domofrance.

➤ **En ce qui concerne l'état d'avancement du programme de construction :**

- mise au point des opérations immobilières préalable au dépôt des permis de construire sur les îlots A4-1, B4, B4bis, C4, B8, B10, B6-2, B7A-B7B et B3-4, dans le courant de l'année 2004, avec un début de réalisation programmée en 2005.
- le programme arrêté pour les îlots concernés est le suivant :

<b>ILLOT</b>	<b>OPERATEUR</b>	<b>SHON en m<sup>2</sup></b>	<b>PROGRAMME DE CONSTRUCTION</b>
A4-1	Domofrance	5850	53 logements en accession aidée
B4 et B4bis	SEMIB	3310	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 28 logements PLUS</li> <li>- Crèche (604 m<sup>2</sup> de SHON)</li> <li>- Commerces/services (355 m<sup>2</sup> de SHON)</li> </ul>
C4	SAS ALTAE	8666	Bureaux
B8	SAS ALTAE	4740	64 logements en accession libre
B10	SEMIB	9060	73 logements PLS 34 logements PLUS
B6-2	Eiffage	4250	53 logements en accession libre
B7 A et B	Eiffage	5108	58 logements en accession libre
B3-4	Eiffage	1630	17 logements en accession libre

Ainsi, le programme global de construction de la phase 1 est porté à 68 708 m<sup>2</sup> de SHON.

➤ **En ce qui concerne les équipements publics d'intérêt général :** la Communauté Urbaine a procédé au dernier versement de sa participation pour la construction du groupe scolaire « La Marianne » en 3 acomptes, d'un montant total de 1 046 499,56 €.

**2-2- Le bilan prévisionnel recalé**

➤ **Bilan de la 1<sup>ère</sup> phase de la ZAC :**

Il est arrêté au 31 décembre 2004 à 12 696 188,24 € et se maintient par rapport au bilan initial puisqu'il n'enregistre une hausse que de 1 %.

Les recettes sont essentiellement constituées de recettes de cession pour 8 415 621 €, le solde étant apporté par une subvention du budget principal et de l'emprunt.

➤ **Bilan global :**

Il est arrêté au 31 décembre 2004 à la somme de 32 852 111,53 €HT, soit une variation de + 2,48 % par rapport au bilan initial due à l'actualisation de l'ensemble des postes de dépenses (acquisitions, études et travaux).

Les recettes de cession enregistrent une hausse de 4,7 %. La subvention du budget principal liée à la revalorisation du prix du foncier déjà acquis par la CUB au moment de son intégration dans le budget annexe, reste inchangée à 6 707 890,92 € par rapport au CRAC 2003.

➤ **Equipements publics d'intérêt général :**

Les coûts prévisionnels restent inchangés :

- La participation de la CUB au titre du groupe scolaire « La Marianne » a été versée en intégralité à la commune de Bruges pour un montant de 3 673 867,67 €, ce qui reste conforme à l'actualisation apportée par la délibération du 11 juillet 2003 qui a mis en place le budget annexe de la ZAC du Tasta,
- 2 357 014,26 € pour l'assainissement eaux pluviales.

### **3- Programme d'action 2005**

Il est prévu pour l'année 2005 de :

#### ***3-1 Poursuivre la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase***

- \* Poursuite des acquisitions foncières (propriété Tejero en cours d'acquisition) et mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour les parcelles restant à acquérir (îlots A5 et A6 en partie, B5-3, A7 et B11 en totalité),
- \* Poursuite de la mise au point des dossiers de permis de construire sur les îlots B5-1 et B5-2, B6-1, B7-C, B9, et A6-1.
- \* Lancement du marché pour la réalisation des aménagements paysagers,
- \* Réalisation du programme d'équipements publics d'infrastructures relatif à l'assainissement, l'adduction d'eau potable, la défense incendie.

#### ***3-2 Engager une 2<sup>ème</sup> phase de réalisation par :***

- le lancement des études de maîtrise d'œuvre permettant la mise en œuvre des travaux d'aménagement de la 2<sup>ème</sup> phase de la ZAC.
- le lancement de la consultation de promoteurs-constructeurs relative à la commercialisation de la 2<sup>ème</sup> phase de la ZAC.

En conséquence, il vous est demandé Mesdames et Messieurs, et si tel est votre avis **d'APPROUVER** le CRAC 2004 de la ZAC du Tasta à Bruges.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 14 octobre 2005,

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

. SERGE LAMAISON

REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
8 NOVEMBRE 2005