

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 24 novembre 2006  
(convocation du 13 novembre 2006)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Quatre Novembre Deux Mil Six 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. JUPPE Alain, M. HOUEBERT 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, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. MARTIN Hugues, M. FLORIAN Nicolas, 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. SOUBIRAN Claude, 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, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, 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. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUERON Robert, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. CAZABONNE Didier à M. GELLE Thierry (à cpter de 11 h 45)	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. DAVID Alain à Mme. LACUEY Conchita	M. GRANET Michel à M. COUTURIER J. Louis (à cpter de 11 h 00)
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. MARTIN Hugues	M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques (jusqu'à 10 h 10)
M. FELTESSE Vincent à M. SEGUREL Jean-Pierre	Mme JORDA-DEDIEU à Mme FAYET Véronique (jusqu'à 10 h 10)
M. SEUROT Bernard à M. SOUBIRAN Claude	M. JUPPE Alain à M. CAZABONNE Alain (à compter de 10 h 30)
Mme. BRACQ Mireille à Mme. BRUNET Françoise	Mme KEISER Anne-Marie à M. DUTIL Silvère (jusqu'à 10 h 10)
M. BREILLAT Jacques à M. CASTEL Lucien	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel (à cpter de 12 h 00)
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. PUJO Colette	M. MONCASSIN Alain à M. TOUZEAU Jean
M. DAVID Jean-Louis à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia	M. PONS Henri à M. NEUVILLE Michel (à cpter de 10 h 30)
M. FAVROUL J. Pierre à M. MARTIN Hugues (jusqu'à 12 h 00)	M. QUANCARD Joël à M. DUPRAT Christophe
M. FAVROUL J. Pierre à M. MANGON Jacques (à cpter de 12 h 00)	M. REBIERE André à M. CASTEX Régis
M. FAYET Guy à M. FLORIAN Nicolas	M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques
M. FERILLOT Michel à M. BAUDRY Claude	Mme VIGNE Elisabeth à Mme. WALRYCK Anne
M. FEUGAS Jean-Claude à M. CHAZEAU Jean	

## **ABSENT :**

M. CORDOBA Aimé

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BRUGES - ZAC du TASTA - CRAC 2005 - Approbation**

Monsieur LAMAISON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Les grandes orientations politiques de la CUB arrêtées lors de la déclaration de politique générale du 17 décembre 2004 portent sur les domaines suivants :

- la politique de l'habitat,
- le développement économique,
- les déplacements,
- le développement durable.

Celles-ci ont servi de base à une réorientation de nos priorités avec un effort plus particulièrement appuyé sur la politique de l'habitat et notamment sur la production de logements sociaux, sur la base du plan d'urgence approuvé par la délibération du 25 mars 2005.

Adoptant une politique volontariste, le plan d'urgence place la CUB en position de chef de file de la politique de l'habitat, avec notamment des objectifs très ambitieux pour rattraper le retard pris en matière de logements sociaux.

Pour ce qui est des opérations d'aménagement communautaires, outil privilégié d'impulsion publique en matière de logements, le plan d'urgence préconise :

- le maintien de l'enveloppe annuelle globale de 23M d'euros, afin d'atteindre un objectif de 30 à 33% de la production de logements sur la CUB dans les ZAC et autres opérations d'aménagement ;
- une répartition équilibrée entre d'une part les opérations de restructuration de centres villes et centres bourgs qui peuvent supporter un déficit et d'autre part celles dont la vocation première est de permettre la production de logements qui doivent tendre à l'équilibre ;
- pour toutes les opérations nouvelles l'intégration systématique d'une part de logements sociaux PLUS et PLAI comprise entre 25 et 30% ;
- l'accélération de la réalisation des futures grandes opérations productrices de logements dont le potentiel est aujourd'hui évalué à plus de 13 000 logements.

La ZAC du TASTA, créée en 2001, entre dans le cadre de cette politique d'aménagement sur la CUB avec un programme global de construction de 206 718 m<sup>2</sup>, dont 82% sont réservés au logement.

## **I. PRESENTATION ET APPROBATION DU CRAC 2005**

## 1.1. Rappel de l'historique et des objectifs de la ZAC

Pour répondre à une demande forte de logements, la ZAC du Tasta vise une urbanisation sur un territoire de plus de 45 hectares, tout en proposant une offre de bureaux venant en accompagnement de l'opération de Bordeaux Lac.

Le territoire de l'opération a été décomposé en 3 lanières dont l'urbanisation doit permettre d'articuler le quartier existant du Tasta avec le quartier plus vaste du Lac.

- Un premier secteur, ayant pour vocation de s'harmoniser avec l'habitat environnant, est destiné aux logements individuels ou en petits collectifs ;
- Un seconde secteur, plus dense, dédié à des activités tertiaires, structure une façade urbaine sur le Boulevard des Expositions et autorise des hauteurs d'immeubles plus importantes ;
- Enfin, un troisième secteur, au cœur de la ZAC, doit articuler les deux précédents en accueillant des programmes mixtes de logements et bureaux.

Le programme des équipements de la ZAC consacre 5 hectares aux équipements publics de circulation (voirie, aires de stationnement, espaces piétonniers et cyclables) et 9 hectares aux bassins d'étalement des eaux pluviales, aux canaux paysagers intégrés à des jardins publics et lieux de promenade.

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 et décidé de sa réalisation en régie directe. Le budget annexe de l'opération, réactualisant son bilan, a ultérieurement été mis en place par délibération n° 2003/0517 du 11 juillet 2003. Cette délibération a également prévu l'établissement d'un compte rendu d'activité comptable (CRAC) qui assure tous les ans, comme pour les opérations concédées, la transparence de la conduite de l'opération et l'actualisation de son bilan.

## 1.2. L'activité 2005

### En dépenses

L'année 2005 a permis l'acquisition de deux propriétés à l'intérieur du périmètre de la phase 1. Les travaux de voirie et d'assainissement se sont poursuivis ainsi que les études et prestations de services qui leur sont liées.

Un total de **3 617 567,61 € HT** de dépenses a été mandaté sur l'exercice 2005 :

- **708 001,18 € HT** correspondent aux frais d'acquisitions foncières pour les parcelles cadastrales AS 89 – 90 - 91 – 96 et 98 ainsi que pour la parcelle AS 104.
- **88 776,24 € HT** en règlement des études et prestations de services (études géotechniques – architecte coordonnateur de la ZAC – études de la Lyonnaise des eaux - coordonnateur SPS) ;
- **2 820 049,24 € HT** au titre des travaux d'aménagement, dont 1 619 669,09 € HT concernant les travaux de voirie ;
- **740,95 € HT** correspondent aux états parasitaires et avis de publicité.

L'exécution 2005 fait passer le total cumulé des dépenses à **9 896 092 € HT**, cumul qui représente **29%** du total actualisé des dépenses prévisionnelles de l'opération.

Restait engagé au 31 décembre 2005 un montant de 1 501 711,18 € HT devant permettre le règlement des études et travaux prévus et ayant déjà fait l'objet d'un engagement juridique sur la phase 1 de l'opération.

## En recettes

Les recettes perçues en 2005 s'élèvent à **4 114 290 € HT**. Ces recettes sont constituées de la cession des îlots :

- C4, cédé par acte notarié signé le 1/03/2005 à SAS ALTAE pour 1 083 250 € HT (8 647 m<sup>2</sup> de bureaux);
- B4 et B4bis, cédés par acte notarié signé les 23 et 26/05/2005 à la SEMIB pour un total de 322 990 € HT (3 143 m<sup>2</sup> SHON dont 604 m<sup>2</sup> affectés à la crèche, 355 m<sup>2</sup> à des commerces et 2 184 m<sup>2</sup> à la construction de logements PLUS) ;
- B6 – B7 et B3-4, cédés par acte notarié signé le 12/04/2005 à Eiffage Immobilier Atlantique pour 2 067 870 € HT (16 030 m<sup>2</sup> SHON de logements en accession libre) ;
- B10, cédé par acte notarié signé le 26/05/2005 à la SEMIB pour 640 180 € HT (9 060 m<sup>2</sup> SHON de logements PLUS et PLS) ;

Le total cumulé des cessions foncières est porté à **4 634 211 € HT**, représentant **16%** du total des produits de cessions estimés au 31/12/05.

De plus, le budget principal a apporté en 2005 au budget annexe de la ZAC du Tasta une subvention d'un montant estimé à **1 202 791,70 €**, soit 30% de la subvention nécessaire et recalibrée au 31/12/05.

### 1.3. Les perspectives 2006

**Maîtrise foncière.** L'année 2006 doit permettre de poursuivre la maîtrise foncière de l'opération.

- Les procédures d'expropriation relatives aux trois îlots A6-2 ; A5 et B5-2 (quatre parcelles concernées dont les dossiers sont en cours de règlement par le Juge des Expropriations) devraient aboutir en 2006.
- Les pourparlers concernant les acquisitions des îlots A7 et B11 doivent également être poursuivis.

**Travaux d'aménagement.** Sont prévus durant l'année 2006 :

- la réalisation des finitions de la voirie (bande de roulement définitive) et des revêtements de trottoirs et la réception des travaux de voirie et de réseaux divers ;
- suite à la mise en concurrence relative aux travaux d'aménagement paysagers (en mai 2006) et à la notification du marché, le démarrage – fin 2006 – des travaux relatifs à la 1<sup>ère</sup> phase de l'opération (prévus en tranche ferme) ;
- le début de la réalisation de la station de refoulement des eaux pluviales, permettant d'assurer un plan d'eau d'une hauteur constante sur les bassins et canaux ;
- la poursuite de l'intervention de l'architecte-coordonnateur nécessaire à la réalisation de la ZAC.

Enfin, le lancement des consultations des promoteurs/constructeurs relatives à la commercialisation d'une deuxième phase de construction est programmé en 2006.

### 1.4. L'actualisation du bilan

### 1.4.1. Le programme de construction

Le programme de construction actualisé du CRAC 2005 présente une SHON totale identique à celle du CRAC 2004.

Le programme global de construction de la ZAC du TASTA totalise **206 718 m<sup>2</sup> SHON**.

- **170 188 m<sup>2</sup> SHON**, soit **82% du programme global**, sont affectées au logement.  
Les **1 917 logements** (+1% par rapport à 2004) prévus d'être réalisés sur cette opération se répartissent de la façon suivante :
  - 94 019 m<sup>2</sup> de logements en accession libre (55,2% du programme de logement, soit 1 074 logements) ;
  - 51 223 m<sup>2</sup> de logements PLUS (30% du programme logement, soit 583 logements) ;
  - 21 929 m<sup>2</sup> de logements en accession aidée (13% du programme de logement, soit 226 logements) ;
  - 3 017 m<sup>2</sup> de logements PLS (1,8% du programme logement, soit 34 logements) ;
- **36 530 m<sup>2</sup> SHON**, soit **18% du programme global**, sont affectés aux bureaux, aux activités commerciales et services.

### 1.4.2. Le bilan financier

#### En dépenses

Le bilan recalé de la ZAC est arrêté à la somme de **34 360 789 € HT**, marquant une progression de + 4,6 % par rapport au CRAC 2004. Cette progression résulte de la ré-estimation des coûts prévisionnels tant du foncier que des travaux d'aménagement.

Les coûts prévisionnels des parcelles foncières restant à acquérir ont été ré-estimés au prix de 80 € HT le m<sup>2</sup> de façon à intégrer le résultat des dernières transactions menées. Le poste des acquisitions foncières est ainsi en progression de 16% par rapport au CRAC 2004.

Les frais d'aménagement ont été augmentés de 4,3% par rapport au CRAC 2004, intégrant des estimations de travaux à des stades différents d'avancement :

- consécutives à appel d'offre, concernant la participation du budget de la ZAC aux coûts de réalisation de la station de pompage ;
- de niveau DCE, pour les travaux d'aménagement paysagers (tranche ferme pour la phase 1 et tranches conditionnelles pour les phases ultérieures) ;
- de niveau AVP, pour les travaux de voirie des phases ultérieures ;

En outre, a été intégrée une prévision concernant les révisions de prix des marchés de prestations de services notifiés et une prévision concernant les frais accessoires annexes à l'opération (pose de panneaux de signalisation routière - avis de publicité - ...).

Le bilan de la seule 1<sup>ère</sup> phase s'établit quant à lui à **13 497 310,56 € HT** (soit + 6,3% par rapport au CRAC 2004), du fait principalement du réajustement des dépenses prévisionnelles pour les aménagements paysagers et la participation du bilan au coût de réalisation de la station de pompage (participation de la ZAC estimée à 31% d'un coût revu suite aux résultats de la mise en concurrence).

#### En recettes

Les recettes de cession des charges foncières attendues enregistrent une augmentation sensible (+ 14,4%), qui s'explique par l'augmentation des prix applicables aux îlots restant à commercialiser en tenant compte du marché.

La progression des recettes de cessions étant plus forte que celle des dépenses recalées, l'estimation de la subvention d'équilibre du budget principal au budget annexe peut être revue à la baisse de près de 33%.

## **II. PRESENTATION DE L'INVESTISSEMENT GLOBAL DE LA CUB POUR CETTE OPERATION D'AMENAGEMENT**

Les délibérations n°2001/303 du 23 février 2001 de création/réalisation de la ZAC et n°2003/0517 du 11 juillet 2003 instaurant un budget annexe, ont prévu :

- au fur et à mesure des cessions, l'apport par le budget principal d'une subvention au budget annexe de l'opération permettant d'assurer l'équilibre financier de l'opération.  
Cette subvention peut s'analyser comme la traduction de l'effort de la Communauté tant en faveur de la restructuration urbaine qu'en faveur de la production de logements sociaux réalisés par la ZAC ;
- la réalisation d'équipements publics d'intérêt général de façon concomitante au déroulement de l'opération.  
Ces équipements, parce qu'ils dépassent les besoins stricts générés par l'opération, sont qualifiés d'intérêt général. Leur coût n'est pas imputable au bilan de l'opération mais pris en charge par le budget principal.

### **2.1. Subvention du budget principal**

La subvention apportée par le budget principal au bilan de la ZAC du TASTA est ramenée à **4 487 129 € HT** au CRAC 2005.

L'analyse du bilan permet de mesurer l'effort de la CUB :

- en faveur du logement conventionné (à savoir PLUS – PLAI – PLS et accession aidée), à **1 219 709,82 € HT** (soit **27 %** de la participation à l'équilibre).  
Cette somme est obtenue en appliquant à la SHON allouée au logement, l'écart entre la moyenne des prix de l'accession libre sur toutes les phases de l'opération (165 € TTC/m<sup>2</sup>) et le prix moyen de commercialisation du logement PLUS (103 € TTC/m<sup>2</sup>) et du logement PLS et de l'accession aidée (154 € TTC/m<sup>2</sup>). Cet écart correspond aux recettes foncières qui auraient pu être obtenues en l'absence d'aide au logement de type conventionné par le seul jeu du marché.
- en faveur de la restructuration urbaine, à **3 267 419,18€ HT** (soit **73 %** de la participation à l'équilibre).  
Cette somme est obtenue en retranchant au montant de la participation à l'équilibre, l'effort en faveur du logement conventionné, estimé ci-dessus.

### **2.2. Les équipements publics d'intérêt général**

Le programme des équipements publics d'intérêt général comprend des travaux d'assainissement (nécessaires à l'ensemble du secteur) ainsi que de réalisation d'un groupe scolaire.

**Les travaux d'assainissement d'intérêt général** concernent une part des équipements relatifs aux voies A, B, C, D et G ainsi que le prolongement de la rue des Ecoles, la rue Messenger, la rue de l'avenir, la rue Ducasse, la réalisation des bassins d'étalement et des canaux paysagers ainsi que la construction d'une station de relevage des eaux pluviales.

Les coûts actualisés de ces équipements ont été estimés à **2 357 014,26 € HT**, hors bilan de l'opération.

Concernant les besoins scolaires, la CUB a versé une participation aux coûts de réalisation **du groupe scolaire « La Marianne »** (5 classes maternelles et 3 classes primaires). La totalité de cette participation, arrêtée à **3 673 878 € HT**, a été versée sur les années 2002, 2003 et 2004.

Le total actualisé au 31 décembre 2005 du financement consacré par notre Etablissement Public à l'opération et aux équipements publics qui lui sont concomitants s'établit ainsi à **10 518 021,26 € HT**, dont :

- **43 % (soit 4 487 129 € HT)** correspond à la subvention apportée par le budget principal au budget annexe retraçant l'opération ;
- **57 % (soit 6 030 892,26 € HT)** correspond aux coûts actualisés des équipements publics d'intérêt général (inscrits au budget principal).

En conclusion, le bilan consolidé de l'opération se présente de la façon suivante :

<b>BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT (en €HT proratisé)</b>			
<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
<b>BILAN AMENAGEUR : budget annexe CUB</b>			
- Foncier	14 736 674	- Cessions foncières	29 611 037
		• Bureaux : 2 278 171€ (130,98€ HT x 17 393m <sup>2</sup> )	
		• Commerces et services : 2 476 200 € (150€ x 16 508m <sup>2</sup> )	
		• Autres : 322 990€ (80,15€ x 4030m <sup>2</sup> )	
		• Logements PLUS/PLAI : 5 041 442€ (103,16€ x 48 872m <sup>2</sup> )	
		• Logements PLS et accession aidée : 3 849 784€ (154,32€ x 24 946m <sup>2</sup> )	
		• Logements en accession libre : 15 642 450€ (164,71€ x 94 969m <sup>2</sup> )	
- Etudes et Frais d'aménagement	18 743 898	- Autres et subvention	262 623
- Honoraires	-		
- Autres frais et TVA	880 218	- Participation à l'équilibre (participation du budget principal)	4 487 129
		• en faveur du logement conventionné : 3 267 419,18€	
		• en faveur de la restructuration urbaine : 1 219 709,82€	
<b>sous total dépenses</b>	<b>34 360 789</b>	<b>sous total recettes</b>	<b>34 360 789</b>
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL (EPIG) : budget principal</b>			
- Travaux d'assainissement	2 357 014		
- Groupe scolaire	3 673 878	- financement CUB	6 030 892
<b>sous total dépenses</b>	<b>6 030 892</b>	<b>sous total financement</b>	<b>6 030 892</b>
<b>TOTAL OPERATION</b>	<b>40 391 681</b>		<b>40 391 681</b>

Subvention du BP au BA	4 487 129
EPIG	6 030 892
<b>= Financement CUB</b>	<b>10 518 021</b>

Les coûts de revient de la ZAC s'établissent comme suit :

- 166€ HT/m<sup>2</sup> SHON (total des dépenses /SHON totale) ;
- 14 698€ HT/logement (coût de revient x SHON logement / nombre de logement).

En intégrant le coût de l'équipement scolaire, le coût de revient de la ZAC est porté à :

- 184€ HT/m<sup>2</sup> SHON
- 16 269€ HT/logement

L'effort financier global réalisé par notre Etablissement représente environ 26% du total des dépenses consolidées de l'opération.

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

**APPROUVER :**

Le CRAC 2005 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 24 novembre 2006,

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

**REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
6 DÉCEMBRE 2006**

M. SERGE LAMAISON