

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 24 octobre 2008  
(convocation du 13 octobre 2008)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Quatre Octobre Deux Mil Huit 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. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PALAU Jean-Charles, Mme PARCELIER Muriel, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

Mme. CARTRON Françoise à M. TURON Jean-Pierre  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe  
M. GELLE Thierry à M. BONNIN Jean-Jacques  
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert (jusqu'à 10 h 00)  
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard (à partir de 11 h00)  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain (jusqu'à 10 h 45 )  
M. SEUROT Bernard à M. PUJOL Patrick  
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis  
M. AMBRY Stéphane à M. GUILLEMOTEAU Patrick (jusqu'à 10 h 05)  
M. ASSERAY Bruno à Mme. FAYET Véronique  
Mme. BALLOT Chantal à M. LAMAISON Serge  
Mme. BREZILLON Anne à Mme. PIAZZA Arielle  
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. DESSERTINE Laurence  
M. CAZENAVE Charles à DELAUX Stéphan (jusqu'à 10 h 30)  
Mme COLLET Brigitte à M. BOUSQUET Ludovic

Mlle DELTIMPLE Nathalie à Jean-Jacques BENOIT (à partir de 11 h 00)  
Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique  
M. EGRON Jean-François à M. DAVID Alain  
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime  
M. FAYET Guy à M. FLORIAN Nicolas  
M. GALAN Jean-Claude à Mme. ISTE Michèle  
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément  
M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis (à partir de 10 h 55)  
M. LAGOFUN Gérard à M. HERITIE Michel  
M. MERCIER Michel à M. FREYGEFOND Ludovic (à partir de 11 h 30)  
M. PAILLART Vincent à M. DUBOS Gérard (à partir de 10 h 30)  
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max  
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel  
M. REIFFERS Josy à M. PALAU Jean-Charles  
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BRUGES - ZAC les Vergers du Tasta - CRAC 2007 - Approbation**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre n°2007/045 1 de juin 2007, sont présentés ici

- (I) le bilan de la ZAC, dont fait partie le bilan aménageur ayant fait l'objet du CRAC arrêté au 31 décembre 2007 ainsi que ;
- (II) les bilans consolidés (II) pour notre Etablissement et pour la Commune.

## **1. LE BILAN DE LA ZAC LES VERGERS DU TASTA**

### **1.1. Rapide rappel de l'historique et des objectifs**

Pour répondre à une demande forte de logements, la ZAC « Les Vergers du Tasta » vise une urbanisation sur un territoire 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, à l'Ouest du territoire, ayant pour vocation d'assurer la greffe avec les secteurs résidentiels environnants est destiné aux logements individuels ou en petits collectifs ;
- un second secteur, à l'Est du territoire, vise à prolonger le secteur d'activités du quartier du Lac et est donc dédié à des activités tertiaires, structure une façade urbaine sur le Boulevard du Parc des Expositions et autorise des hauteurs d'immeubles plus importantes ;
- un troisième secteur, au cœur de la ZAC, permet d'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 aux 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 la délibération n°2003/517 du 11 juillet 2003. Cette délibération a également prévu l'établissement d'un compte rendu d'activités comptables (CRAC) annuel, présenté en Conseil.

### **1.2. L'activité 2007 pour la ZAC**

## Missions de la CUB en tant qu'aménageur.

### En dépenses

Le programme des acquisitions restant à effectuer ainsi que les travaux d'aménagement correspondant à la phase 1 ont été poursuivis en 2007. Le total des mandatements porte sur 6 153 202 € TTC pour l'année 2007.

- **5 217 895 € TTC** ont été mandatés concernant les acquisitions foncières.  
Sur cette somme, 4 600 000 € HT correspondent à l'acquisition amiable de 57 229 m<sup>2</sup> de terrains non bâtis (parcelles cadastrées AP16 et AR72). Des indemnités d'expropriation ont été versées pour 530 433,50 €. Les autres dépenses correspondent aux frais liés au foncier comme les honoraires facturés sur les actes notariés.
- **1 075 291 € TTC** ont permis le règlement des travaux d'aménagement comprenant :
  - o la réalisation de la station de pompage, dans des proportions correspondant à la satisfaction des besoins des futurs habitants de la ZAC (473 675,17 € TTC) ;
  - o les aménagements paysagers de la phase 1 (410 646,27 € TTC) ;
  - o les travaux de dépollution de l'îlot B12-1 (87 633,95 €) ;
  - o le câblage moyenne tension du transformateur rue Fragonard et de basse tension des îlots B6-1 et B7C (47 262,26 € TTC) ;
  - o les travaux d'éclairage public relatifs à l'îlot B3/4, la voie D, et le cheminement piéton de l'étang nord (26 520,21 € TTC) ;
  - o le solde des travaux de voirie de la phase 1 (11 638,98 € TTC) ainsi que divers travaux de finition et de signalisation concernant cette phase (44 434,77 TTC).
- **16 577 € TTC** en règlement des prestations du coordonnateur SPS (8 192,40 € TTC), de l'architecte coordonnateur venant en appui à la maîtrise d'ouvrage (2 885,95 € TTC) et d'autres prestations diverses (études de sols – topographe : 5 499,02 € TTC).
- **25 312 € TTC** en paiement des études de sols menées pour mesurer l'ampleur et les niveaux de pollution des îlots.
- **1 447 € TTC** de frais de publicité sur les appels d'offres travaux lancés en 2007 : espaces verts – infrastructures et VRD notamment.
- La TVA supportée au 31/12/2007 sur l'ensemble des dépenses est estimée à 183 320 €.

Les travaux d'aménagement ont été découpés en 3 phases :

- Les travaux VRD de la 1<sup>ère</sup> phase sont achevés, le règlement des soldes devant se faire à production des décomptes généraux.
- Une consultation pour la réalisation de la 2<sup>ème</sup> phase de travaux a été lancée. L'entreprise a été retenue et les travaux prévus sur une durée de 16 mois se dérouleront en 2008/2009.  
Enfin, les aménagements paysagers des phases 1 et 2 ont été engagés et devraient s'achever en 2008.
- Courant 2008 est prévu le lancement d'une consultation pour les travaux de VRD de la 3<sup>ème</sup> phase. La tranche conditionnelle 3 du marché pour la réalisation des aménagements paysagers doit également être affermée.

Enfin, le dossier modificatif approuvé par délibération n° 2008/0151 du 22 février 2008 prend en compte la demande de la Ville relative à la réalisation sur l'îlot B11.2 d'équipements publics complémentaires.

#### **En recettes.**

Aucune recette de cession n'a été encaissée durant l'année 2007, la location d'une bulle de vente ayant généré 1 318,79 € de recettes diverses.

#### **Avancement 2007 du programme de commercialisations.**

Les îlots de la deuxième tranche ont été attribués en 2007, suite à la consultation de promoteurs constructeurs lancée fin 2006 et à la validation du choix des lauréats par le Comité de Coordination des Opérations d'Aménagement.

- l'îlot A3.1 avec une option sur l'îlot A3.2 a été attribué à Bouygues Immobilier
- l'îlot B2.4 a été attribué à ICADE
- l'îlot B11.1 a été attribué à SEFISO
- l'îlot B12.1 a été attribué à EIFFAGE Immobilier
- l'îlot C2.1 et C3.2 ont été attribués à ALTAE
- Les îlots A4.2 et B12.2 ont été attribués à la SEMIB pour la réalisation de logements PLUS.

#### **Avancement 2007 du programme de construction.**

Les deux immeubles de bureaux réalisés sur les îlots C4.1 et 2 par ALTAE et représentant 8 467 m<sup>2</sup> de SHON, ont été livrés en 2007.

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

#### **L'évolution du programme de construction.**

Le programme de construction actualisé par le CRAC 2007 présente une SHON globale de 204 865 m<sup>2</sup> qui est répartie de la façon suivante :

- 165 771 m<sup>2</sup> de SHON affectés à du logement, dont :
  - 50 530 m<sup>2</sup> de PLUS
  - 2 871 m<sup>2</sup> de PLS
  - 14 246 m<sup>2</sup> d'accession aidée
  - 98 124 m<sup>2</sup> d'accession libre
- 19 973 m<sup>2</sup> de SHON affectés à des bureaux
- 13 797 m<sup>2</sup> de SHON affectés à des commerces et services
- 5 324 m<sup>2</sup> de SHON affectés à des équipements publics

Les écarts avec le CRAC 2006 (soit 1 085 m<sup>2</sup> représentant 0,5 % du total de la SHON) s'expliquent par l'avancement des projets et par la prise en compte des dossiers de permis de construire.

Ce programme arrêté au 31/12/2007 ne tient pas compte des modifications sur un changement de destination de l'îlot B11.2 en vue d'y réaliser les équipements publics souhaités par la Ville, lesquelles ont été approuvées dans le dossier modificatif du 22 février 2008, postérieur au présent CRAC.

#### **Le bilan aménageur au 31 décembre 2007**

#### **En dépenses.**

Le bilan aménageur, recalé au 31 décembre 2007, est arrêté à 41 390 190 € HT, soit **47 341 445 € TTC**.

Le bilan 2007 marque une augmentation de près de 2,44 M € TTC par rapport à celui de 2006 (soit + 5%). Outre le calcul du solde de TVA, cette augmentation s'explique principalement par l'intégration d'une provision de 2,41 M € relative à la participation du bilan aménageur à la réalisation de nouveaux équipements publics communaux : crèche, accueil de loisirs sans hébergement, équipement sportif (salle multisports + terrain sport) répondant aux besoins générés par l'opération tel qu'il en a été décidé dans le cadre du dossier modificatif approuvé par délibération n°2008/0151 du 22 février 2008.

### **En recettes**

L'intégration des résultats des commercialisations de la 2<sup>ème</sup> phase conduit à revoir à la hausse les prévisions de recettes de cessions sur les 65 000 m² de SHON concernés à hauteur de 2,7 M € TTC (soit + 7 % par rapport au CRAC 2006).

Concernant la 3<sup>ème</sup> phase de commercialisations, et pour se prémunir des risques de retournement toujours possible du marché immobilier, les hypothèses prudentes de prix de cession ont été conservées.

La participation versée au budget annexe peut en conséquence être revue à la baisse, et s'établit à **3 689 171 €** (contre 4 020 240 € au CRAC 2006). Cette réduction de 0,3 M € résulte, comme indiqué plus haut, d'une progression des coûts prévisionnels (+2,4 M€) plus que compensée par celle des recettes de cessions (+2,7 M€).

Cette participation de 3 689 171 € peut intégralement être considérée comme l'effort que notre établissement réalise en faveur des 572 logements PLUS prévus d'être construits dans la ZAC, dans la mesure où les recettes de cession couvrent les autres postes de dépenses de l'effort communautaire.

## **2. LE BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION**

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

L'investissement brut de notre établissement est estimé à **12 435 311 € TTC**.

#### **⇒ Au titre du bilan aménageur : 8 423 049 € TTC**

- 3 689 171 € TTC au titre de la participation versée au bilan de la ZAC ;
- 4 153 878 € HT au titre de la participation versée par la CUB pour la réalisation du groupe scolaire La Marianne : une provision de 480 000 € pour réaliser une nouvelle extension de classes est intégrée en vue de la prise compte dans le futur CRAC 2008 du dossier modificatif approuvé par délibération n°2008/0151 du 22 février 2008 ;
- 580 000 € HT au titre de la participation de la CUB aux coûts de réalisation des travaux d'assainissement réalisés en 3<sup>ème</sup> phase en proportion de la part d'intérêt général.

#### **⇒ Au titre des équipements structurants : 4 012 262 € TTC** correspondant au financement par la CUB, sous conduite d'opération des services communautaires, des travaux relatifs :

- Au creusement des bassins
- A la construction de la station eaux pluviales
- Au collecteur d'eaux pluviales

Considérant les recettes de 8 700 000 €TTC (cessions foncières du budget principal au budget annexe telles que valorisées lors de sa mise en place), la contribution nette de notre Etablissement est estimée, à **3 735 310,62 € TTC**.

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

La Commune de Bruges a assuré la construction du groupe scolaire La Marianne et reçu pour ce faire de la CUB, en 2003 et 2004, une participation de 3 673 878 € HT.

Comme indiqué plus haut, une provision de 480 000 € HT est en outre prévue au CRAC 2007 pour de nouvelles classes à réaliser au vu du dossier modificatif.

Le CRAC 2007 prévoit également une provision de 2 414 057 € HT pour la participation du bilan aménageur à la réalisation par la Commune d'équipements publics communaux.

Le total des dépenses assumées par la Ville s'établit ainsi à **7 855 250 €TTC**, les participations versées par la CUB à 6 567 935 €HT. Le bilan net pour la commune est donc estimé à 1 287 315 €.

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

### **APPROUVER :**

Le CRAC 2007 de la ZAC « Les Vergers du Tasta » à Bruges et ajuster en conséquence les ouvertures annuelles de crédits pour le budget annexe.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 24 octobre 2008,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
4 NOVEMBRE 2008**

**PUBLIÉ LE : 4 NOVEMBRE 2008**

Mme. CHRISTINE BOST