

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 2 octobre 2009
(convocation du 21 septembre 2009)

Aujourd'hui Vendredi Deux Octobre Deux Mil Neuf 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, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROU Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, 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. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 10 h
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle jusqu'à 10 h 15
Mme. BONNEFOY Christine à M. BONNIN Jean-Jacques
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DAVID Yohan
Mlle COUTANCEAU Emilie à Mme BOST Christine jusqu'à 10 h
Mlle. DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
Mme FOURCADE Paulette à M. PIERRE Maurice à partir de 11 h
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10 h 40
Mme HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre jusqu'à 10 h 20

M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis
Mme LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic à partir de 10 h 15
M. LOTHaire Pierre à M. GAUTE Jean-Michel
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. MOULINIER Maxime à M. BENOIT J.Jacques jusqu'à 11 h 30
M. PALAU Jean-Charles à Mme. COLLET Brigitte
M. POIGNONEC Michel à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. QUERON Robert à M. JOUBERT Jacques
M. RESPAUD Jacques à M. ROUVYRE Mathieu jusqu'à 10 h 40
M. SENE Malick à M. EGRON Jean-François
Mme. TOUTON Elisabeth à M. DUPOUY Alain

EXCUSES :

M. DELAUX Stéphan

LA SEANCE EST OUVERTE

BRUGES - ZAC "les Vergers du Tasta" - CRAC 2008 - Approbation

présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En application de la délibération cadre n°2007/045 1 du 22 juin 2007, sont présentés ici :

- (I) le bilan de la ZAC, dont fait partie le bilan aménageur objet du CRAC 2008,
- (II) les bilans consolidés pour la CUB et pour la Commune.

I. LE BILAN DE LA ZAC LES VERGERS DU TASTA

Par délibération n° 2001/0303 du 23 février 2001, le Conseil a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC Les Vergers du Tasta à Bruges et décidé de sa réalisation en régie directe par les services communautaires. Le budget annexe, intégralement dédié à la ZAC, a été mis en place ultérieurement (délibération n°2003/0517 du 11 juillet 2003).

La ZAC vise une urbanisation de 45 hectares pour répondre à une forte demande de logements associée à une offre de bureaux accompagnant l'opération de Bordeaux LAC. Découpée en trois phases de travaux et de commercialisations des îlots, le programme initial prévoyait la réalisation de 171 806 m² SHON logements (soit 2 148 logements) et 34 912 m² SHON bureaux, soit au total 206 718 m² SHON.

Les équipements publics propres à la ZAC étaient initialement constitués d'équipement de circulation (voies intérieures, aires de stationnement, espaces cyclables et piétons), de bassins d'étalement, de canaux paysagers intégrés ainsi que d'un groupe scolaire de 8 classes (5 maternelles et 3 primaires) prévu pour répondre aux besoins des habitants de la ZAC.

Le dossier modificatif de ZAC, approuvé par délibération n°2008/0151 du 22 février 2008, est venu modifier le programme de construction et compléter le programme des équipements publics. En effet, une crèche collective, un centre de loisirs et un équipement sportif, sous maîtrise d'ouvrage communale, sont désormais prévus. Implantés sur l'emprise foncière de l'îlot B11-2, la réalisation de ces équipements publics supplémentaires s'est traduite par une modification du programme prévisionnel de construction.

1.1. L'activité 2008 pour la ZAC

- **Du point de vue de la CUB en tant qu'aménageur**

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

- les travaux VRD de la 1^{ère} phase sont achevés,
- la réalisation de la 2^{ème} phase de travaux prévue sur une durée de 16 mois a été lancée en mai 2008 pour une fin des travaux en juin 2009. Enfin, les aménagements paysagers des phases 1 et 2 ont été achevés en 2008,
- courant 2009 est prévu le lancement d'une consultation pour les travaux VRD de la 3^{ème} phase. La tranche conditionnelle 2 du marché pour la réalisation des aménagements paysagers a été affermée en 2008 et les travaux se dérouleront courant 2009.

Les dépenses pour 2008 s'établissent à **4,6 M€ HT**. Elles ont concerné :

- le règlement de frais notariés relatifs aux acquisitions foncières ainsi que les frais de coordonnateur SPS et de suivi des travaux (0,1 M€) ;
- les travaux d'aménagements paysagers de la 1^{ère} phase (1,7 M€) ; d'éclairage public des canaux et des étangs (0,2 M€) ; de réalisation des canalisations eaux usées (1,1 M€), des réseaux d'eaux potable et de la station sous vide (0,1M€), la participation de la ZAC à la réalisation de la station de pompage (0,3 M€) ainsi que le début des travaux de voirie de la 2^{nde} phase (1,1M€) ;

Ont été perçues 0,5 M€ HT de recettes qui correspondent intégralement au produit de la cession à Domofrance de l'îlot A6-1 (phase 1).

- **Commercialisation en 2008**

Pour rappel, les îlots de la deuxième tranche ont été attribués en 2008, 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.

L'année 2008 a été consacrée à la mise au point de ces différents dossiers de permis de construire dont le dépôt est prévu courant 2009.

Avancement 2008 du programme de construction :

Les opérations immobilières sur les îlots A4.2 (SEMIB : 35 logements PLUS), A5.1 (DOMOFRANCE : 30 logements en accession aidée) ont été livrées.

Par ailleurs, les travaux de construction de l'immeuble de bureaux sur l'îlot C2.1 ont été lancés fin 2008.

L'évolution du programme de construction :

Le programme de construction, dans le cadre du dossier modificatif approuvé le 22/02/2008, a été modulé en prenant en compte les SHON réalisées au vue des différents permis de construire (équipements publics communaux, crèche, centre de remise en forme). Il présente une SHON globale réactualisée de 200 409 m² qui est répartie de la façon suivante :

153 119 m² de SHON affectés à du logement, dont :

- 50 678 m² de PLUS,
- 2 871 m² de PLS,
- 14 246 m² d'accession aidée,
- 85 324 m² d'accession libre.

19 959 m² de SHON affectés à des bureaux

13 797 m² de SHON affectés à des commerces et services

7 683 m² de SHON affectés à des équipements publics communaux

5 851 m² de SHON affectés à des crèches, centre de remise en forme

L'évolution du programme des équipements publics :

Dans le cadre du dossier modificatif approuvé le 22 février 2008 des équipements complémentaires ont été rajoutés :

- reprise des trottoirs en béton désactivé,
- équipements publics communaux,
- extension groupe scolaire « la Marianne » : 3 classes.

1.2. L'actualisation du bilan de la ZAC

Le CRAC arrêté au 31/12/08 s'établit à 41 790 190€ HT (hors groupe scolaire) (soit 47 734 881 €TTC), en progression de **0,371 M€ HT** par rapport au CRAC 2007 (**+0,8%**). Cette augmentation s'explique par une progression du coût prévisionnel des travaux d'aménagement de 0,4 M€ HT soit 0,476 M€ TTC expliquée notamment par la prise en compte de travaux complémentaires : réalisation de venelles (+0,1 M€) ; traitement des fossés au droit des îlots B12-1 et B12-2 (+0,1 M€) ; création d'un système d'isolement des plans d'eau (+ 0,1 M€), réalisation d'un parc de stationnement sur la rue Fragonard / ouest (+0,1 M€).

Les prévisions de recettes restent stables par rapport à 2007 (36,9 M€ HT) car elles intègrent des hypothèses prudentes de cession (accession libre 260 € HT/m²) sur la 3^{ème} phase restant à commercialiser. Compte tenu de la suppression lors du dossier modificatif de la prévision de remboursement des raccordements EDF en moyenne tension (- 0,262 M €HT) à prendre en compte ici, l'équilibre est obtenu par une progression de la participation au bilan de 0,660 M €HT. La participation est ainsi estimée à 4,349 M€ HT (contre 3,689 M€HT en 2007 soit + 18%).

II. LES BILANS CONSOLIDÉS DE L'OPERATION

2.1. Le bilan consolidé pour la CUB

L'investissement brut de notre Etablissement est estimé à **15,7 M€ TTC**.

Au titre du bilan aménageur : 11,6 M€ TTC

- 4,349 M€ TTC au titre au titre de la participation versée au bilan de la ZAC ;
- 4,126 M€ HT au titre de la participation versée par la CUB pour la réalisation du groupe scolaire la Marianne et pour réaliser une nouvelle extension de classes conformément au dossier modificatif approuvé par délibération n°2008/0151 du 22 février 2008 ;
- 0,580 M€ HT au titre de la participation de la CUB aux coûts de réalisation des travaux d'assainissement réalisés en 3[°] phase en proportion de la part d'intérêt général ;
- 2,609 M€ HT/TTC au titre des réserves foncières (valeur historique).

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

- au creusement des bassins
- à la construction de la station eaux pluviales
- au collecteur d'eaux pluviales

Considérant les recettes de 8,7 M€ TTC (cessions foncières du budget principal au budget annexe telles que valorisées lors de la mise en place), la contribution nette de notre établissement est estimée à **6,977 M€ TTC**, en augmentation de 3,2 M€. considérant l'intégration dans le bilan de la valeur historique des acquisitions foncières réalisées par la CUB (2,6 M €) ainsi que l'augmentation de la participation CUB du bilan aménageur.

2.2. Le bilan consolidé pour la commune

La commune de Bruges a assuré la construction du groupe scolaire La Marianne ainsi qu'une extension de trois classes et reçu pour ce faire de la CUB une participation de 4,126 M€ TTC.

Le CRAC 2008 a également intégré la somme de 2,414 M€ HT pour la participation du bilan aménageur à la réalisation par la commune d'équipements publics communaux (îlot B11.2). Le total des dépenses assumées par la ville s'établit ainsi à 14 924 961 M€ TTC ; les participations versées par la CUB à 6,539 M€ HT. Le bilan net pour la commune est donc estimé à 8 385 172 M€ TTC.

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

APPROUVER :

Le Compte Rendu d'Activités Comptable 2008 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 2 octobre 2009,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
12 OCTOBRE 2009

PUBLIÉ LE : 22 OCTOBRE 2009

M. CHRISTINE BOST