

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 22 octobre 2010
(convocation du 11 octobre 2010)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Octobre Deux Mil Dix 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. CAZABONNE Didier, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, 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. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. ASSERAY Bruno, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, 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, 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. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIRE 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, Mme PARCELIER Muriel, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme BOST Christine à M. FREYGEFOND Ludovic à cpter de 12 h 25
Mme CARTRON Françoise à M. PIERRE Maurice
M. CHAUSSET Gérard à Mme CURVALE Laure
Mme CURVALE Laure à M. DANJON Frédéric à cpter de 13 h 00
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. GUICHARD Max à M. OLIVIER Michel à cpter de 11 h 40
M. ROSSIGNOL Clément à M. JOANDET Franck à cpter de 12 h 30
M. SAINTE MARIE Michel à M. TRIJOLET Thierry jusqu'à 10 h 10
M. SEUROT Bernard à M. BOBET Patrick
Mme LACUEY Conchita à M. TOUZEAU Jean à cpter de 12 h 25
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude
Mme BALLOT Chantal à M. GUICHOUX Jacques
Mme BREZILLON Anne à Mme PIAZZA Arielle jusqu'à 10 h 40

M. BRUGERE Nicolas à M. DUCASSOU Dominique
M. CAZENAVE Charles à Mme COLLET Brigitte
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. COUTURIER Jean-Louis à M. LAGOFUN Gérard à cpter de 11 h 30
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à cpter de 10 h 30
M. EGRON Jean-François à M. GUICHOUX Jacques
Mlle EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. FEUGAS Jean-Claude à Mme MELLIER Claude
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
M. PENEL Gilles à Mme ISTE Michèle
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. SENE Malick à M. DAVID Alain

LA SEANCE EST OUVERTE

BRUGES - ZAC "Les vergers du Tasta" - CRAC 2009 - Approbation

Madame BOST 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 2009,
- (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°2003/05 17 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 commercialisation des îlots, le programme initial prévoyait la réalisation de 155 221 m² SHON logements (soit 1 782 logements), 44 031 m² SHON bureaux, commerces et services, soit au total 199 252 m² SHON.

Les équipements publics propres à la ZAC étaient initialement constitués d'équipements de circulation (voiries 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 communautaire n°2008/0151 du 22 février 2008, est venu non seulement modifier le programme de construction mais aussi compléter le programme des équipements publics. En effet, une crèche collective, un centre de loisirs et un équipement sportif, sous maîtrise d'ouvrage communale, ont été intégrés dans le programme et ont été achevés en septembre 2009. 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 2009 pour la ZAC

❖ Du point de vue de la CUB en tant qu'aménageur

Les travaux d'aménagement et de viabilisation de la ZAC ont été découpés en 3 phases :

- les travaux VRD de la 1ère phase sont achevés,

- les travaux VRD de la 2nde phase se sont achevés en octobre 2009,
- Le dossier de consultation des entreprises par appel d'offres pour la réalisation des travaux VRD de la 3^{ème} phase a été préparé fin 2009 pour un lancement courant 2010 et un démarrage des travaux début 2011.

La quasi intégralité des travaux de la tranche conditionnelle 2 du marché pour la réalisation des aménagements paysagers qui avait été affermie en 2008 s'est déroulée et s'est achevée courant 2009.

Une consultation MAPA a été préparée en 2009 afin de permettre les travaux de finition et de reprise des trottoirs nécessaires des phases 1 et 2 qui se dérouleront courant 2010.

Un avenant au marché AMO d'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC a été signé en juillet 2009 avec l'agence Baggio-Piéchaud titulaire du marché afin de leur confier une mission complémentaire d'évaluation paysagère des réalisations de la ZAC visant à optimiser les futurs aménagements tant publics que privés.

Des travaux de dépollution ont été menés en 2009 par l'aménageur sur les terrains correspondant à l'îlot B12.1 et à l'emprise du tronçon sud de la rue Manaud.

Enfin, compte tenu d'une mortalité persistante des poissons des bassins, des analyses complémentaires ont été menées sur la qualité des eaux et une solution technique a été étudiée pour y remédier avec la mise en place d'éventuels aérateurs en 2010.

Les dépenses réalisées au titre de l'année 2009 s'établissent à un total de 11,7 M€ HT environ. Elles ont principalement concerné :

- En foncier : des frais d'acquisition de terrains communautaires pour un montant de 5,8 M€ HT environ ;
- En étude et assimilé : des frais divers phase 2 (études géotechniques, mission AMO architecte coordonnateur et coordonnateur SPS) pour un montant de 0,1M€ HT environ ;
- En travaux pour un montant total de 3,8 M€ : la suite des aménagements de voirie phase 2 (1,2 M€ HT) ; par anticipation la desserte VRD par la rue Claudeville de l'îlot B11.2 (0,7 M€ HT) ; le raccordement en assainissement pluvial de l'îlot A6 (0,4 M€ HT) ; l'adduction eau potable et la défense incendie phase 2 (0,2 M€ HT) ; la suite des travaux d'éclairage public (0,4 M€ HT), la poursuite des travaux d'aménagement paysager (0,7 M€ HT), la dépollution des îlots B11.1 et B12.1 (0,2M€ HT) ;
- En participation : la participation financière aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale (pôle arc en ciel) pour un montant de 1,8 M € HT.
- En frais divers (raccordement viaire, remblais, signalisation, tonte, diagnostic, gardiennage) : pour un montant de 0,005 M € HT environ.

Ont été perçues 4,5 M€ HT de recettes au titre de l'année 2009 qui correspondent intégralement au produit de la cession des îlots A4.2, C3.2, B11.2 (2,3 M€ HT) et à la perception de la subvention du budget principal (2,1 M€ HT).

❖ Commercialisation en 2009

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 les comités de coordination des opérations d'aménagement du 15 mars 2007 et du 10 mai 2007

Aucune autre commercialisation n'est intervenue en 2009. L'achèvement de la commercialisation via l'attribution des îlots de la phase 3 de la ZAC est programmé pour 2010.

L'année 2009 a été consacrée à la mise au point des différents dossiers de permis de construire dont le dépôt s'est effectué pour partie courant 2009 avec délivrance pour partie toujours des autorisations suite à un accord avec l'architecte coordonnateur.

Les permis de construire délivrés en 2009 concernent donc les îlots suivants : A5, B5.2, B4ter, A3.1, B11.1, B12.1 et B2.4.

Compte tenu de la crise immobilière survenue courant 2008 et encore perceptible en 2009, la cession de ces îlots de la phase 2 se réalisera principalement en 2010.

❖ **Avancement 2009 du programme de construction :**

Les travaux de construction de l'immeuble de bureaux sur l'îlot C3.2 lancés fin 2008 se sont achevés en 2009 pour une livraison effectuée fin 2009.

Les travaux de construction sur les îlots B3.1.2.3 et A4.2 ont débuté en 2009 pour un achèvement courant 2010.

❖ **L'évolution du programme de construction :**

Le programme de construction, dans le cadre du dossier modificatif approuvé le 22/02/2008, avait été modulé en prenant en compte les SHON réalisées au vu des différents permis de construire (équipements publics communaux, crèche, centre de remise en forme) en cours de finalisation en 2008. Le CRAC 2008 a, quant à lui, actualisé la SHON globale à 200 409 m².

Une réactualisation au titre de 2009 sur un principe identique en fonction des précisions de programme et des permis accordés en 2009 conduit à une SHON globale de la ZAC réactualisée à 197 644 m² qui se répartit désormais de la façon suivante :

144 489 m² de SHON affectés à du logement, dont :

- 42 282 m² de PLUS,
- 2 871 m² de PLS,
- 19 174 m² d'accession aidée,
- 80 162 m² d'accession libre.

27 434 m² de SHON affectés à des bureaux

14 603 m² de SHON affectés à des commerces et services

11 118 m² de SHON affectés à d'autres destinations (dont équipements publics, centre sportif etc...)

❖ **L'avancement du programme des équipements publics :**

En 2009, les travaux d'aménagement des infrastructures publiques de la phase 2 se sont globalement poursuivis pour s'achever intégralement courant 2010.

Les faits marquants de 2009 sont le traitement de la rue Claudeville par anticipation de la phase 3 afin de desservir le pôle communal « arc en ciel ». En outre, en prévision de l'implantation prochaine d'une activité de balnéo-thérapie sur l'îlot B11.1, le principe de travaux d'assainissement eaux usées supplémentaires sur l'îlot B12.1 a été acté pour une réalisation en 2010.

❖ **L'évolution du programme des équipements publics :**

Pour rappel, dans le cadre du dossier modificatif approuvé le 22 février 2008 des équipements complémentaires avaient déjà été rajoutés à savoir :

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

En 2009, afin de répondre au besoin en enseignement secondaire du secteur de Bruges et Bordeaux Nord, un projet nouveau de construction de collège sur la ZAC a été mis à l'étude avec le Conseil Général de la Gironde dans la perspective d'une implantation de ce nouvel équipement public sur une partie de l'îlot A7.

Ce nouveau projet du département a conduit l'aménageur à lancer une étude spécifique de faisabilité confiée au CREHAM pour la définition des aménagements des espaces publics aux abords du collège. Il s'agit d'un parvis, d'un cheminement piéton et de la requalification des voies des rues Bert et Claudeville au droit de l'îlot A7.

En marge du présent CRAC 2009, la confirmation de ce projet devant intervenir courant 2010, un nouveau dossier modificatif devra alors être présenté au conseil communautaire afin d'intégrer ce nouvel équipement public au programme des équipements publics de la ZAC. Ce second dossier modificatif de ZAC est susceptible d'être approuvé fin 2010 après décision par le Conseil Général d'acquérir le terrain correspondant aux conditions convenues avec la communauté urbaine.

1.2. L'actualisation du bilan de la ZAC

Le CRAC arrêté au 31/12/09 s'établit à 41,79 M€ HT (hors groupe scolaire) (soit 47,734 M TTC), inchangé par rapport au CRAC 2008.

Cette stabilité s'explique pour l'année 2009 en dépense par la continuité des travaux engagés en 2008 dont la consistance technique et les montants n'ont pas évolué.

Elle s'explique en recette par les hypothèses prudentes de cession réalisées dès 2007 et qui restent pertinentes en 2009.

La participation communautaire, dont le groupe scolaire, est ainsi estimée à un montant inchangé par rapport au CRAC 2008 de 8,5 M€ HT.

II. LES BILANS CONSOLIDES DE L'OPERATION

2.1. Le bilan consolidé pour la CUB

L'investissement brut de notre Etablissement en 2009 est inchangé par rapport au CRAC 2008 et est estimé à **15,7 M€ TTC**.

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

- 4,349 M€ TTC 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 communautaire n°2008/015 1 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^e 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 inchangée et reste estimée à **6,977 M€ TTC**.

2.2. Le bilan consolidé pour la commune

Le total des dépenses assumées par la ville est inchangé par rapport au CRAC 2008 et s'établit ainsi à 14,9 M€ TTC.

Les participations versées par la CUB ont également un montant inchangé de 6,5 M€ HT. Le bilan net pour la commune est donc inchangé et reste estimé à 8,4 M€ TTC.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le conseil de communauté,

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme ;
- Vu la délibération n° 88/676 du 23 décembre 1988 par laquelle le conseil de communauté s'est prononcé favorablement sur la création de la Z.A.C. du Tasta à Bruges ;
- Vu la délibération n° 88/920 du 16 décembre 1988 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier initial de création - réalisation de la Z. A. C. « Les Vergers du Tasta » à Bruges et confié son aménagement à la société d'aménagement du Tasta (S.A.T.) ;
- Vu la convention d'aménagement signée le 6 mars 1989 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la S.A.T. ;
- Vu la délibération n° 94/964 du 16 décembre 1994 par laquelle a été résiliée la convention d'aménagement de la Z.A.C. du Tasta passée avec la S.A.T. ;
- Vu la convention de résiliation de la convention d'aménagement signée le 09 janvier 1995 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la S.A.T. ;
- Vu les délibérations n° 96/608 et n° 97/853 des 26 juillet 1996 et 26 septembre 1997 qui ont réouvert la concertation et décidé de sa reprise en régie directe ;

- Vu la délibération n° 2003/0517 du 11 juillet 2003 par laquelle le conseil de communauté a décidé la création d'un budget annexe propre à cette opération ;
- Vu la délibération n° 2001/0303 du 23 février 2001 par laquelle le conseil de communauté a approuvé un premier dossier modificatif de la Z.A.C. « Les Vergers du Tasta » à Bruges ;
- Vu la délibération n° 2008/0151 du 22 février 2008 par laquelle le conseil de communauté a approuvé un deuxième dossier modificatif de la Z.A.C. « Les Vergers du Tasta » à Bruges ;
- Vu la délibération n° 2009/0559 du 02 octobre 2009 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (C.R.A.C.) arrêté au 31 décembre 2008 ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

La décision prise par le Conseil de Communauté dans sa délibération n° 2003/0517 du 11 juillet 2003 de présenter chaque année au conseil un Compte Rendu d'Activités Comptables pour cette Z. A. C. communautaire conduite en régie directe.

DECIDE :

ARTICLE 1 :

- le C.R.A.C. 2009 de la Z.A.C. « Les Vergers du Tasta » à Bruges est approuvé.

ARTICLE 2 :

- la mise en place sur le budget annexe des crédits de dépenses et de recettes correspondant aux besoins de cette Z. A. C est décidée.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Le groupe des élus Communistes et apparentés s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 octobre 2010,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 28 OCTOBRE 2010</p> <p>PUBLIÉ LE : 28 OCTOBRE 2010</p>

Mme. CHRISTINE BOST