

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 17 février 2012  
(convocation du 6 février 2012)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Sept Février Deux Mil Douze 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. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON 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 LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, 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, 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, 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. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

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

M. JUPPE Alain à Mme WALRYCK Anne  
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard  
Mme CARTRON Françoise à M. HERITIE Michel  
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 10 h 50  
M. DUPRAT Christophe à M. PUJOL Patrick à partir de 10 h 05  
M. GAÜZERE Jean-Marc à M. DUCASSOU Dominique  
M. GELLE Thierry à Mme BONNEFOY Christine  
Mme DE FRANCOIS Béatrice à M. ANZIANI Alain  
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis jusqu'à 10 h 05  
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 10 h 05

Mme CHAVIGNIER Michèle à M. JOUBERT Jacques à partir de 10 h 50  
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément jusqu'à 10 h 50  
M. MANGON Jacques à M. ROBERT Fabien  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
M. ROUYEYRE Matthieu à M. RESPAUD Jacques  
M. SIBE Maxime à Mme BREZILLON Anne  
M. SOLARI Joël à Mme PIAZZA Arielle  
M. TRIJOULET Thierry à M. CHARRIER Alain

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BRUGES ZAC les Vergers du Tasta - CRAC 2010 - 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 2010,
- 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 de Communauté 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 quant à lui mis en place par 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 commercialisation des îlots, le programme initial prévoyait la réalisation de 155 221 m<sup>2</sup> SHON logements (soit 1 782 logements), 44 031 m<sup>2</sup> SHON bureaux, commerces et services, soit au total 199 252 m<sup>2</sup> 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 pose de réseaux électriques, de réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, eau potable, de bassins d'étalement et de canaux paysagers, de déploiement de réseaux haut débit et fibre optique 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, un équipement sportif et l'extension de 3 classes du groupe scolaire La Marianne, 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. Un collège a aussi été prévu pour répondre aux besoins des habitants.

Aujourd'hui, l'effort net de la CUB en faveur du logement aidé sur la ZAC Les Vergers du Tasta a été estimé à 5,4 M € HT.

### **1.1. L'activité 2010 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 1<sup>ère</sup> phase sont achevés,
- les travaux VRD de la 2<sup>nde</sup> 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<sup>ème</sup> phase a été lancé courant 2010 et un démarrage de ces travaux est prévu au 2<sup>ème</sup> semestre 2011.

Les travaux de finition et de reprise des trottoirs des phases 1 et 2 sont déroulés courant 2010.

Des travaux de dépollution ont été menés en 2010 par l'aménageur sur les terrains correspondant à l'îlot B12.1 et B11.1 et à l'emprise du tronçon sud de la rue Manaud.

L'agence Baggio-Piéchaud, titulaire du marché AMO d'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC a mené une mission complémentaire d'évaluation paysagère des réalisations de la ZAC afin d'optimiser les futurs aménagements publics et privés.

Enfin, compte tenu d'une mortalité persistante des poissons des bassins, des analyses complémentaires ont été menées en 2010 sur la qualité des eaux. Ainsi, un marché visant l'installation d'oxygénateurs dans les bassins et les canaux paysagers a été lancé en 2010 et un démarrage des travaux est prévu en 2011.

**Les dépenses réalisées au titre de l'année 2010 s'établissent à un total de 2,1 millions d'€ TTC.** Elles ont principalement concerné :

- En étude de définition et de suivi : les missions de l'architecte coordonnateur, l'agence Baggio-Piéchaud pour un montant de 68 630 € TTC ;
- En travaux d'aménagement pour un montant total de 0,57 M € TTC : la suite des aménagements de voirie phase 2 (0,26 M€), la poursuite des travaux d'aménagement paysager, d'eau potable et de défense incendie, d'assainissement (0,18 M €), la dépollution des îlots B11.1 et B12.1 (0,05M€ HT) et les frais de maîtrise d'œuvre, d'analyses et études diverses ;
- En participation : la participation financière aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale (pôle Arc-en-Ciel) pour un montant de 0,58 M € HT/TTC.
- En frais divers : mécanisme de la TVA encaissée/reversée pour un montant de 0,9 M €.

**Ont été perçues plus de 7 M€ TTC de recettes au titre de l'année 2010** qui correspondent intégralement au produit de la cession des îlots A3.1 (Bouygues et Arsène Henry-Triaud architectes), B12.1 (Eiffage Immobilier et Flint-MCVD-Moga architectes Haristoy paysagiste) et B2.4 (Icade Promotion et LS Associés Legris de la Salle architecte) pour un montant de 6,2 millions d'€ TTC et à la perception de la subvention du budget principal d'un montant d'environ 0,98 M €.

#### **❖ Commercialisation en 2010**

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.

L'année 2010 a été consacrée à la mise au point des différents dossiers de permis de construire dont le dépôt s'est effectué fin 2010 avec délivrance des autorisations suite à un accord avec l'architecte coordonnateur en 2011.

Les permis de construire délivrés en 2010 concernent donc les îlots suivants : A3.1, B2.4 et B12.1.

L'achèvement de la commercialisation via l'attribution des îlots de la phase 3 de la ZAC est programmé pour 2011.

#### ❖ **Avancement 2010 du programme de construction :**

L'année 2010 a été consacrée majoritairement à la construction de logements en accession libre sur les îlots A3.1, B2.4, B12.1, de logements PLUS sur les îlots B3.1-2-3.

Les travaux de construction sur les îlots B3.1.2.3 et A4.2 se sont achevés 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) en cours de finalisation en 2008. Le CRAC 2009 a, quant à lui, actualisé la SHON globale à 197 644 m<sup>2</sup>.

Une réactualisation au titre de 2010 sur un principe identique en fonction des précisions de programme et des permis accordés en 2010 conduit à une SHON globale de la ZAC réactualisée à 196 505 m<sup>2</sup> qui se répartit désormais de la façon suivante :

136 458 m<sup>2</sup> de SHON , soit 69 %, affectés à du logement, dont :

- 36 711 m<sup>2</sup> de PLUS, soit 27 %,
- 2 871 m<sup>2</sup> de PLS, soit 2%
- 15 250 m<sup>2</sup> d'accession aidée, soit 9 %
- 81 626 m<sup>2</sup> d'accession libre, soit 56 %

27 434 m<sup>2</sup> de SHON sont affectés à des bureaux, soit 9 %

14 603 m<sup>2</sup> de SHON sont affectés à des commerces et services, soit 7 %

18 010 m<sup>2</sup> de SHON sont affectés à d'autres destinations (équipements publics, centre sportif, collège...), soit 6%.

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

Les travaux d'aménagement des infrastructures publiques de la phase 2 se sont poursuivis en 2010.

L'année 2010 a été marquée par la réalisation des espaces verts le long des canaux nord et sud ainsi que par la création du belvédère au nord de l'étang nord. En outre, en prévision de l'implantation prochaine d'une activité de balnéothérapie sur l'îlot B11.1, le principe de travaux d'assainissement eaux usées supplémentaires sur l'îlot B12.1 a été acté en 2010.

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

En 2010, 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 la CUB 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/deux roues et de la requalification des voies des rues Alfred Bert et Jean Claudeville au droit de l'îlot A7.

La confirmation de ce projet est intervenue en 2010. Ainsi, un nouveau dossier modificatif de ZAC début 2011 devra intégrer ce nouvel équipement public au programme des équipements publics de la ZAC.

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

Le CRAC arrêté au 31/12/10 s'établit à 51,5 M € TTC (hors groupe scolaire). Il est en progression par rapport au CRAC 2009 de l'ordre de 7 %.

Cette augmentation s'explique notamment par une actualisation des coûts des travaux de la phase 3, prenant en compte les nouveaux besoins d'aménagement liés à l'implantation du collège sur l'îlot A7 (élargissement rue, création d'un parvis, etc...)

La participation communautaire connaît une augmentation par rapport au CRAC 2009. Elle correspond à la participation versée par l'aménageur à la construction d'un collège pour un montant de 1, 14 M€ € HT/TTC.

## **II. LES BILANS CONSOLIDES DE L'OPERATION**

### **2.1. Le bilan consolidé pour la CUB**

L'investissement brut de notre Etablissement en 2010 est en légère augmentation (+1,2 %) par rapport au CRAC 2009 et est estimé à **15,8 M€ TTC**.

#### **Au titre du bilan aménageur : 11,8 M€ TTC**

- 4,349 M€ TTC au titre de la participation versée au bilan de la ZAC ;
- 4,072 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 ;
- 0,820 M€ HT au titre de la participation de la CUB aux coûts de réalisation des travaux d'assainissement réalisés en 3<sup>e</sup> phase en proportion de la part d'intérêt général ; et au titre de la participation du FIC à la réalisation des travaux de voirie rendus nécessaires par l'implantation du collège.
- 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 8,657 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 **7,2 M€ TTC**.

## **2.2. Le bilan consolidé pour la commune**

Le total des dépenses assumées par la ville est inchangé par rapport au CRAC 2009 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 ZAC 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 ZAC 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 ré ouvert 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 ZAC 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 ZAC 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 (CRAC) 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. 2010 de la ZAC 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 correspondants aux besoins de cette ZAC.

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

Le groupe des élus Communistes et Républicains vote contre

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 17 février 2012,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
24 FÉVRIER 2012**

**PUBLIÉ LE : 24 FÉVRIER 2012**

Mme. CHRISTINE BOST