COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 novembre 2012
(convocation du 12 novembre 2012)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Novembre 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. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, 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. 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. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, 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, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUILLEMOTEAU Patrick, 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. 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. 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. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 11h50
M. CAZABONNE Alain à M. BONNIN Jean-Jacques
M. BRON Jean-Charles à M. BRUGERE Nicolas à partir de 12h40
Mme CARTRON Françoise à M. TURON Jean-Pierre
Mme CURVALE Laure à M. DANJON Frédéric à partir de 12h
Mme FAYET Véronique à M. ROBERT Fabien jusqu'à 10h
M. GELLE Thierry à Mme BONNEFOY Christine
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 11h
Mme LIRE Marie-Françoise à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10h45
M. PIERRE Maurice à M. TOUZEAU Jean jusqu'à 10h
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude jusqu'à 9h45
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe
Mme TERRAZA Brigitte à Mme BOST Christine à partir de 12h55
Mme BREZILLON Anne à Mme PIAZZA Arielle à partir de 11h50
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme TOUTON Elisabeth

M. CAZENAVE Charles à Mme CHAVIGNER Michèle
M. CHARRIER Alain à M. ANZIANI Alain à partir de 12h40
M. DAVID Jean-Louis à M. BRON Jean-Charles
M. DAVID Yohan à Mme. COLLET Brigitte
Mme DELATTRE Nathalie à Mme WALRYCK Anne
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard
Mme EWANS Marie-Christine à M. CHARRIER Alain
jusqu'à 12h40 et M. TRIJOLET Thierry à partir de 12h40
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. SOLARI Joël
M. LOTHAIRE Pierre à M. SIBE Maxime
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à M. DELAUX Stéphan
M. REIFFERS Josy à M. BOUSQUET Ludovic
Mme SAINT-ORICE Nicole à Mme LAURENT Wanda

LA SEANCE EST OUVERTE

BRUGES - ZAC Les Vergers du Tasta - CRAC 2011 - 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 2011,
- 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 a 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 commercialisation des îlots, le programme du dossier de création-réalisation n°2 approuvé par délibération n°2011/00 09 du 21 janvier 2011 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 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.

La construction d'un collège sur la ZAC, en vue de satisfaire les besoins des populations nouvelles arrivant sur ce quartier, a rendu nécessaire un dossier modificatif de ZAC, approuvé par délibération communautaire n°2011/0009 du 21 janvier 2011 et a conduit à revoir le programme des équipements publics de proximité et le programme de construction.

1.1. L'activité 2011 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^{ère} phase sont achevés,
- les travaux VRD de la 2^{nde} phase se sont achevés en octobre 2009,
- les travaux VRD de la 3^{ème} phase se sont déroulés en 2011 et ont été achevés en juin 2012.
- Le dossier de consultation des entreprises par appel d'offres pour la réalisation des travaux VRD de la 3^{ème} phase a été lancé courant 2010 et les travaux ont débuté au 2^{ème} semestre 2011.

Les travaux d'aménagement des infrastructures publiques de la phase 3 ont démarré en 2011. Ils ont consisté en la réalisation du maillage viaire avec les voiries existantes au nord de la ZAC. Il s'agit plus précisément du prolongement vers l'est des rues de l'Avenir et de la rue Pierre Ducasse, la création de la voie A, axe nord-sud qui connecte la ZAC avec l'avenue du Lac au nord et comprenant la création d'un giratoire et la rue de l'Avenir prolongée, au sud.

Ces travaux VRD consistent en la pose des réseaux EU, EP, eau potable, réseaux secs pour finir par l'éclairage public, le mobilier urbain et les plantations.

Le prolongement de la rue Fragonard (qui faisait partie de la phase 2) a été achevé en 2011 pour tenir compte de l'achèvement des chantiers de construction sur les îlots A5 et B5.2 (SEMIB).

Les travaux d'assainissement de la rue Alfred Bert ont débuté en novembre 2011 pour se poursuivre en 2012 avec un calage des plannings très précis pour ne pas gêner le chantier du collège dont l'ouverture doit se faire impérativement en septembre 2012.

L'agence Baggio-Piéchaud, titulaire du marché AMO d'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC a mené une mission d'actualisation de la maquette de la ZAC.

Enfin, compte tenu d'une mortalité persistante des poissons des bassins, des travaux visant à l'installation d'oxygénateurs dans les bassins et les canaux paysagers se sont déroulés en 2011.

Les dépenses réalisées au titre de l'année 2011 s'établissent à un total de 3,8 millions d'€ TTC. Elles ont principalement concerné :

- des études de définition et de suivi : les missions de l'architecte coordonnateur, l'agence Baggio-Piéchaud et d'actualisation de la maquette pour un montant de 13 398 € TTC ;
- une dernière acquisition a été réalisée pour un montant de 75 620 € ;
- des travaux d'aménagement pour un montant total de 1,8 M € TTC : les travaux d'aménagement de la phase 3, les frais de maîtrise d'œuvre, d'analyses et études diverses ;
- la participation financière aux équipements publics sous maîtrise d'ouvrage départementale (construction du collège) pour un montant de 1 142 160 €.
- En frais divers : mécanisme de la TVA encaissée/reversée pour un montant de 796 827 €.

Ont été perçues 10,7 M€ TTC de recettes au titre de l'année 2011 qui correspondent intégralement au produit de la cession des îlots B5-2, A5, B3-1 2 3, B12-2 (SEMIB), de l'îlot B11-1 (SEFISO), A7 (Conseil Général de Gironde) pour un montant de 9,6 millions € TTC et à la perception de la subvention du budget principal d'un montant d'environ 1,1 millions €.

- **Commercialisation en 2011**

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'achèvement de la commercialisation via l'attribution des îlots de la phase 3 de la ZAC est en cours de réactualisation en 2011.

Les permis de construire de l'îlot B11.1 ont été délivrés en 2011 projetant la réalisation d'un centre de balnéothérapie, d'une résidence de tourisme et de 88 logements en accession libre.

- **Avancement 2011 du programme de construction :**

L'année 2011 a concerné la construction sur l'îlot B11.1 du projet CALICÉO, de la résidence de tourisme et des logements en accession libre. Sur l'îlot A6.2, le projet de DOMOFRANCE pour 38 logements en accession aidée a pu être calé.

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

Le programme de construction, dans le cadre du dossier modificatif n°2 approuvé le 21 janvier 2011, avait été modulé en prenant en compte les SHON/surface de plancher réalisées au vue des différents permis de construire (équipements publics communaux, crèche) en cours de finalisation en 2010.

Le CRAC 2010 a, quant à lui, actualisé la SHON globale à 196 505 m2.

Le programme global de construction n'a pas évolué par rapport au CRAC 2010.

Du fait notamment du changement de municipalité récent, le programme de la phase 3 est en cours de réactualisation, aboutissant à la nécessité de l'élaboration d'un dossier modificatif de la ZAC n°3 en 2013.

2. L'actualisation du bilan de la ZAC

Le CRAC arrêté au 31/12/11 s'établit à **55 320 819 M€ TTC**. Il est en diminution par rapport au CRAC 2010 (- 207 219 € HT soit -0,4 %).

Cette baisse s'explique par un recalage à la baisse des coûts des travaux d'aménagement.

II. LES BILANS CONSOLIDES DE L'OPERATION

2.1. Le bilan consolidé pour la CUB

L'investissement brut de notre Etablissement en 2011 est estimé à **17,8 M€ TTC**.

Au titre du bilan aménageur : **13,8 M€ TTC**

- *2,61 M€ au titre des réserves foncières (valeur historique).*
- *0,82 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 ;*
- *3,5 M€ au titre des subventions pour la participation de l'aménageur à la réalisation d'équipements d'intérêt général par la Ville (groupe Arc en ciel) et le Conseil Général (Collège)*

- *6,8 M€ au titre de la participation communautaire, dont 4,072 M€ HT/TTC pour l'extension du groupe scolaire La Marianne et 2,7 M€ HT/TTC pour la maîtrise foncière*

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 **9,2 M€ TTC**.

2.2. Le bilan consolidé pour la commune

Le total des dépenses assumées par la ville est inchangé par rapport au CRAC 2010 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 premier dossier modificatif de la ZAC Les Vergers du Tasta à Bruges ;
- Vu la délibération N°2011/0009 du 21 janvier 2011 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°2012/0072 du 17 février 2012 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2010;

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 ZAC communautaire conduite en régie directe.

DECIDE

Article 1 : le C.R.A.C. 2011 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 est décidée.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 novembre 2012,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
3 DÉCEMBRE 2012**

PUBLIÉ LE : 3 DÉCEMBRE 2012

Mme. CHRISTINE BOST