

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 15 novembre 2013
(convocation du 4 novembre 2013)

Aujourd'hui Vendredi Quinze Novembre Deux Mil Treize 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, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, 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. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. VERNEJOUL Michel, 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. 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 Stéphane, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. EGRON Jean-François, 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. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRES 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. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, 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, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BRON Jean-Charles à M. BRUGERE Nicolas
Mme CARTRON Françoise à Mme BOST Christine à partir de 11 h 45
M. CAZABONNE Alain à M. GELLE Thierry à partir de 12 h 15
M. CAZABONNE Didier à M. BOUSQUET Ludovic
Mme CURVALE Laure à M. DANJON Frédéric jusqu'à 10 h 40
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Alain à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 10 h 20
M. PIERRE Maurice à M. TURON Jean-Pierre à partir de 11 h 45
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
M. SOUBIRAN Claude à M. LABARDIN Michel à partir de 11 h 50
Mme LACUEY Conchita à M. DAVID Alain à partir de 12 h 35
M. MADRELLE Nicolas à M. HERITIE Michel à partir de 12 h 35
Mme TERRAZA Brigitte à Mme De FRANÇOIS Béatrice à partir de 12 h 30
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles
M. CHARRIER Alain à Mme EWANS Marie-Christine jusqu'à 10 h 45
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel jusqu'à de 10 h 35
M. DAVID Jean-Louis à Mme COLLET Brigitte à partir de 11 h
Mlle. DELTIPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime
Mme DESSERTINE Laurence à M. DAVID Yohan à partir de 11 h 45

M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h
M. DUPOUY Alain à M. MOGA Alain
Mlle. EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 11 h
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. QUANCARD Denis à partir de 12 h 10
Mme HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre à partir de 12 h
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 12 h 55
M. JOUBERT Jacques à Mme. CHAVIGNER Michèle
Mme. LAURENT Wanda à M. ROBERT Fabien
M. LOTHAIRES Pierre à M. DELAUX Stéphane à partir de 12 h 10
M. MANGON Jacques à M. RAYNAL Franck jusqu'à 10 h 40
Mme. LAURENT Wanda à M. ROBERT Fabien
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. SAINT-ORICE Nicole
M. PEREZ Jean-Michel à M. RESPAUD Jacques
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à Mme DELATTRE Nathalie à partir 11 h 45
M. SOLARI Joël à Mme. LIRE Marie Françoise
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne à partir de 11 h 20

EXCUSES :

LA SEANCE EST OUVERTE

BRUGES - ZAC Les Vergers du Tasta - CRAC 2012 - 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 2012,
- 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°2011/0009 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 2012 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.

Les travaux d'aménagement des infrastructures publiques de la phase 3 ont démarré en 2011 et se sont achevés en juin 2012. 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.

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. L'ouverture du collège s'est faite en septembre 2012, comme prévue.

Dans le cadre de la mise en œuvre du chantier de construction sur l'îlot B11.1, et notamment du projet de Calicéo, une pollution importante aux métaux lourds, non identifiée dans le cadre des analyses de qualité environnementale des sols réalisées en préalable à la vente du terrain, a été identifiée. Le bureau d'études Arcagée a été mandaté par la Communauté urbaine pour effectuer des analyses de sol détaillées et accompagner la mise en place des solutions de dépollution.

Le volume de remblais à évacuer dans le cadre des fondations et sous sols du projet Calicéo a été estimé à environ 6200 m³, avec une réutilisation partielle par le constructeur dans les talus des voiles du bâtiment à hauteur de 865 m³. Cette solution a représenté un coût supplémentaire de 702 000 € HT, soit 839 592 € TTC, non compris les frais d'analyse et d'accompagnement du bureau d'études Arcagée tout au long de cette mission (de mars à octobre 2012).

Après mise en concurrence, la mission d'architecte urbaniste avait été confiée à l'agence BAGGIO-PIECHAUD, par marché n°03 219 U, notifié le 25 juillet 2003 pour un montant global de 396 991 € HT (474 801,24 € TTC). Ce marché, prévu en une tranche ferme et trois tranches conditionnelles en lien avec les trois phases de la ZAC a trouvé son terme en juillet 2012. La nouvelle équipe municipale élue en décembre 2010, a souhaité retravailler le projet urbain dans ses composants urbains et paysagers, redéfinir des ambitions pour les îlots restant à commercialiser et requalifier les espaces publics.

Dans cette optique, la Communauté Urbaine de Bordeaux a relancé une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des services communautaires, en coordination avec les services de la Mairie de Bruges pour garantir la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale de la phase 3 de la ZAC du Tasta.

Cette consultation a abouti à la mise en place d'une nouvelle équipe de conception et de coordination sur la ZAC, avec l'attribution par délibération du 26 octobre 2012 n°2012/0725 du marché au groupement FLINT / SIGNES OUEST pour un montant de 137 230 € HT. Cette mission d'AMO se décompose en plusieurs prestations :

- une mission 1 d'accompagnement en phase de sélection des opérateurs et de leurs maîtres d'œuvre et d'actualisation du plan directeur,
- une mission 2 d'expertise conseil en phase de conception des îlots,
- une mission 3 de conception d'un projet d'amélioration des espaces publics paysagers déjà réalisés de la ZAC. Cette mission, dans laquelle le rôle du paysagiste conseil s'avère prépondérant, doit permettre notamment d'examiner les principaux aspects dysfonctionnant, et de proposer des interventions afin de les améliorer au cours de cette dernière phase de la ZAC (sous forme de travaux complémentaires, de confortation, ou de reprise partielle de certains aménagements),
- une mission 4 de production de plans de récolement et de mise à jour de la maquette 3D

Les dépenses réalisées au titre de l'année 2012 s'établissent à un total de 3,9 millions d'€ TTC. Elles ont principalement concerné :

- des études de définition et de suivi : il s'agit des missions du groupement incluant l'architecte coordonnateur et le paysagiste pour un montant de 44 918 € TTC
- des travaux d'aménagement pour un montant total de 4,63 millions € TTC : ils comprennent les travaux d'aménagement de la phase 3, les frais de maîtrise d'œuvre, d'analyses et études diverses ainsi que les travaux de dépollution de l'îlot B11.1 pour un montant de 314 340 € TTC.
- En frais divers : mécanisme de la TVA encaissée/reversée pour un montant de 0,7 millions €.

Aucune recette n'a été perçue au titre de l'année 2012.

- **Commercialisation en 2012**

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 2012.

- ***Avancement 2012 du programme de construction :***

La poursuite de la construction sur l'îlot B11.1 du projet CALICÉO, de la résidence de tourisme et des logements en accession libre s'est poursuivie en 2012.

Par délibération du 13 avril 2012 n°2012/0185 , le Conseil de Cub a validé la cession de îlot A6.2 à Domofrance en vue d'y réaliser un programme de 38 logements en accession aidée (2684 m2 de SP) pour un montant de 542 989.47 € TTC.

- ***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 2012 a actualisé la SHON globale à 196 414 m² répartie comme suit :

- 36 711 m2 SHON de PLUS,
- 2 871 m2 SHON de PLS,
- 15 159 m2 SHON d'accession aidée,
- 81 626 m2 SHON d'accession libre,
- 24 434 m2 SHON de bureaux,
- 14 603 m2 SHON de commerces et services,
- 18 010 m2 SHON autres (équipements publics...),

Le programme global de construction a légèrement baissé par rapport au CRAC 2011 (- 91 m2 SHON).

La ville de Bruges a souhaité réactualiser le programme de construction de la phase 3. Ce travail va nécessiter 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 31/12/12 s'établit à **55 598 988 € TTC**. Il est en très légère augmentation par rapport au CRAC 2011(+ 278 169 € TTC soit +0,5 %).

Cette augmentation s'explique par un recalage à la hausse des coûts des travaux d'aménagement, incluant notamment les frais de dépollution de l'îlot B11.1 et des frais supplémentaires (réalisation d'une grille de fermeture du fossé Dalkia, frais de rémunérations complémentaires dans le cadre des travaux de la phase 3, réalisation des venelles îlots SEMIB phase 2...).

La participation communautaire (y compris participation versée au titre du groupe scolaire) est inchangée par rapport au CRAC 2011 et s'établit à un montant de **6 856 566 €**.

II. LES BILANS CONSOLIDÉS DE L'OPERATION

2.1. Le bilan consolidé pour la CUB

L'investissement brut de notre Etablissement en 2012 est en légère hausse par rapport au CRAC 2011 et est estimé à **17 M€TTC**.

Au titre du bilan aménageur : **13,02 M€ TTC**

- 3,55 M€ TTC au titre de la participation versée par le bilan de la ZAC pour la réalisation des équipements publics par la Ville de Bruges (2,4 millions d'€) et pour la construction d'un collège par le Conseil Général de Gironde (1,15 millions d'€) ;
- 4,1 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°2008/0151 du 22 février 2008 ;
- 2,78 €HT/TTC au titre de la participation versée par la CUB pour la maîtrise foncière
- 2,6 M€ HT/TTC au titre des réserves foncières (valeur historique).

Au titre des équipements structurants d'intérêt général : 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 en augmentation et est estimée à **8,37 M€ TTC**.

2.2. Le bilan consolidé pour la commune

Le total des dépenses assumées par la ville est inchangé par rapport au CRAC 2011 et s'établit ainsi à 14,8 M€ TTC.

Les participations versées par la CUB au titre des équipements publics réalisés par la Ville de Bruges et du groupe scolaire restent également inchangés pour un montant de 6,5 M€ HT.

Le bilan net pour la commune est donc inchangé et reste estimé à 8,37 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 septembre 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 rouvert 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°2012/0786 du 23 novembre 2012 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le Compte Rendu d'Activité Comptable (CRAC) arrêté au 31 décembre 2011;

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE 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. 2012 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 l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 15 novembre 2013,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
25 NOVEMBRE 2013**

PUBLIÉ LE : 25 NOVEMBRE 2013

Mme. CHRISTINE BOST