

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 21 décembre 2007
(convocation du 10 décembre 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt Et Un Décembre Deux Mil Sept 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. JUPPÉ Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BURGUIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HOURCQ Robert, Mme ISTE Michèle, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NABET Brigitte, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. GRANET Michel (à cpter de 11 h 45)
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain (jusqu'à 10 h 30)
M. JUPPÉ Alain à M. VALADE Jacques (à cpter de 11 h 45)
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude (jusqu'à 10 h 00)
M. BENOIT Jean-Jacques à M. JOUVE Serge (jusqu'à 10 h 30)
Mme. BOURRAGUE Chantal à Mme. CARLE DE LA FAILLE M. Claude
Mme. BRUNET Françoise à M. DAVID Jean-Louis
M. CANIVENC René à M. CASTEL Lucien
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DELAUX Stéphan
M. CAZENAVE Charles à M. PETIT Alain

Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
Mme. DARCHE Michelle à Mme. PUJO Colette
M. FAYET Guy à M. CASTEX Régis
M. GOURGUÉS Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri
M. HURMIC Pierre à Mme. NOËL Marie-Claude
M. JAULT Daniel à Mme. NABET Brigitte
M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. QUANCARD Joël à M. DUCASSOU Dominique
Mme. VIGNE Elisabeth à M. SIMON Patrick

LA SEANCE EST OUVERTE

BRUGES - ZAC "les Vergers du TASTA" - CRAC 2006 - Approbation

Monsieur SEUROT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La présente délibération prend en compte la nouvelle présentation des bilans telle qu'elle a été adoptée en Conseil de Communauté de juin 2007 par délibération n°2007/0451. Sont ainsi présentés :

- **(I)** le bilan de la ZAC, dont fait partie le bilan dit « aménageur » objet du CRAC 2006. Ce bilan ZAC présente de façon sensiblement plus détaillée les postes de dépenses et de recettes ainsi qu'une décomposition de la participation communautaire à l'opération ;
- **(II)** le bilan consolidé :
 - o pour la Communauté urbaine, qui intègre, outre la participation versée au bilan aménageur, les différents engagements financiers de notre Etablissement (foncier - réalisation des équipements publics d'intérêt général de compétence communautaire) ;
 - o pour la Commune, qui recense les engagements financiers communaux dans l'opération (foncier - réalisation des équipements publics de compétence communale).

Ont également été prises en compte les deux instructions fiscales (instructions 3 D-1-06 du 27 janvier 2006 et 3 A-7-06 du 16 juin 2006) qui ont eu pour effet de modifier les modalités d'application de la TVA sur les participations versées au bilan, supprimant pour la ZAC « Les Vergers du Tasta » l'application de la règle dite du « prorata de TVA » (soit 22% de 19,6%).

La suppression du « prorata TVA » permet désormais d'exprimer le bilan de la ZAC en valeur hors taxe et toutes taxes comprises comme pour les ZAC concédées à des aménageurs publics ou privés.

I. LE BILAN DE LA ZAC « Les Vergers du Tasta »

1.1. Rapide rappel de l'historique et des objectifs de la ZAC dans la dynamique du projet urbain

Pour répondre à une demande forte de logements, la ZAC « Les Vergers du Tasta » vise une urbanisation sur un territoire de 45 hectares, tout en proposant une offre de bureaux venant en accompagnement de l'opération de Bordeaux Lac. Le territoire de l'opération a été décomposé en 3 lanières dont l'urbanisation doit permettre d'articuler le quartier existant du Tasta avec le quartier plus vaste du Lac.

- un premier secteur, ayant pour vocation de s'harmoniser avec l'habitat environnant, est destiné aux logements individuels ou en petits collectifs ;

- un second secteur, plus dense, dédié à des activités tertiaires, structure une façade urbaine sur le Boulevard des Expositions et autorise des hauteurs d'immeubles plus importantes ;
- enfin, un troisième secteur, au coeur de la ZAC, doit articuler les deux précédents en accueillant des programmes mixtes de logements et bureaux.

Le programme de construction prévisionnel s'établit sur 206 718 m² de SHON, comprenant à l'Ouest du territoire, un secteur dédié aux logements individuels et collectifs, assurant la greffe avec les secteurs résidentiels existants, et à l'Est un programme de bureaux, prolongeant le secteur d'activités du Quartier du Lac.

Le programme des équipements de la ZAC consacre 5 hectares aux équipements publics de circulation (voirie, aires de stationnement, espaces piétonniers et cyclables) et 9 hectares aux bassins d'étalement des eaux pluviales, aux canaux paysagers intégrés à des jardins publics et lieux de promenade.

Par délibération n°2001/303 du 23 février 2001, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC du TASTA à Bruges et décidé de sa réalisation en régie directe. Le budget annexe de l'opération, réactualisant son bilan, a ultérieurement été mis en place par délibération n°2003/0517 du 11 juillet 2003. Cette délibération a également prévu l'établissement d'un compte rendu d'activité comptable (CRAC) annuel, présenté en Conseil.

1.2. L'activité 2006 pour la ZAC.

→ **Missions de la CUB en tant qu'aménageur**

En dépenses.

L'année 2006 a permis la poursuite des acquisitions du foncier restant à maîtriser ainsi que l'achèvement des travaux de voirie et réseaux divers relatifs à la 1^{ère} phase de la ZAC. Un total de **2 230 746 € TTC** (1 774 469 € HT) de dépenses a été ainsi mandaté sur l'année 2006 :

- **1 945 781 € TTC** (1 692 996 € HT) en règlement des entreprises ayant réalisé les travaux :
 - o de finitions de voirie et de réseaux divers principalement (1 047 770 € TTC),
 - o d'alimentation en éclairage (391 625€ TTC) et en moyenne et basse tension (50 563 € TTC) ;
 - o d'alimentation en eau potable et défense incendie (196 084 € TTC), les travaux de réalisation d'un collecteur rue Perrier (96 426 € TTC) et d'assainissement secondaire (91 600 € TTC)
 - o de divers autres fournitures et travaux (panneaux info des chantiers – clôtures ...) : 71 713 € TTC).
- **191 342 €** correspondent à l'acquisition de trois propriétés réalisées au cours du 1^{er} semestre 2006 (parcelles AS92, AS94 et AS 91) ainsi qu'au règlement des frais notariés liés ;
- **90 215 €** en règlement principalement de la maîtrise d'œuvre assurée par la Lyonnaise des Eaux sur les travaux d'assainissement ainsi que du coordonnateur Sécurité Protection Santé ;
- **3 408 €** à d'autres frais divers (publicité sur appel d'offre notamment).

L'exécution financière 2006 fait passer le total cumulé des dépenses réalisées à **15 601 539 € TTC**, soit **32 %** du bilan actualisé au 31 décembre 2006.

De plus en 2006, les services communautaires ont lancé l'appel d'offre concernant les travaux d'aménagements paysagers, de mobilier urbain et la création d'un belvédère (estimation à 3 878 706 € TTC) prévus en une tranche ferme (1^{ère} phase) et deux conditionnelles (phases 2 et 3).

En recettes.

Les recettes pour l'année 2006 représentent un total de **3 524 970 €** constitué des recettes de cessions et de la participation versée au budget annexe.

- Les recettes de cession perçues en 2006 s'élèvent à **2 931 460 €** et correspondent à la cession des îlots :
 - o A4-1, cédé par acte notarié du 17/10/2005 à Domofrance pour 959 400 € ;
 - o B8, cédé par acte notarié du 07/11/2005 à la SCI Les jardins du Lac (SAS ALTAE) pour 611 460€ ;
 - o B9 et B5-1, cédés par acte notarié unique du 31/10/2006 à la SCI les rives du Lac (Eiffage immobilier) pour 993 300 €.

De plus, en novembre 2006 une consultation de promoteurs constructeurs a été lancée pour la commercialisation des îlots A3.1, B2.4, B11.1, B12.1, C2.1 et C3.2, représentant la deuxième phase de construction de la ZAC.

- la participation au bilan apportée par le budget principal fin 2006 s'est élevée à **593 510,50 €** (15% de la subvention prévue).

L'année 2006 fait ainsi passer le cumul des recettes à **8 270 649 € TTC**, soit **18%** du bilan actualisé au 31 décembre 2006.

→ L'avancement 2006 du programme de construction.

10 240 m² de SHON logements en accession libre, correspondant à 128 logements réalisés par Eiffage sur les îlots B7, B6 et B3.4, ont été livrés entre juillet et novembre 2006.

Les îlots B 4 et B10 réalisés par la SEMIB ont été également livrés, soit 8 080 m² de SHON en logement PLUS (101 logements) et 2 860 m² de SHON en logement PLS (34 logements), en janvier 2006.

1.3. L'actualisation du bilan de la ZAC

→ L'actualisation du programme de construction.

Le programme de construction actualisé par la CRAC 2006 présente une SHON globale de 204 835 m² qui est répartie de la façon suivante :

- 168 021 m² de SHON affectés à du logement, dont :
 - 50 530 m² de PLUS,
 - 2 871 m² de PLS,
 - 14 246 m² d'accession aidée,
 - 100 374 m² d'accession libre
- 17 693 m² de SHON affectés à des bureaux,
- 13 797 m² de SHON affectés à des commerces et services,
- 5 324 m² de SHON affectés à des équipements publics.

Les écarts avec le CRAC 2005 (soit 768 m² représentant moins de 0,4% du total de la SHON) s'expliquent par l'avancement des projets et des dossiers de permis de construire pris en compte.

Le bilan financier recalé

→ Le bilan 2005 avec TVA réduite comparé au bilan du CRAC 2005

Le CRAC 2006 intègre l'évolution de la fiscalité applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée (instructions 3 D-1-06 du 27 janvier 2006 et 3 A-7-06 du 16 juin 2006). S'agissant des ZAC réalisées en régie, et faisant donc l'objet d'un budget annexe, la règle dite du « prorata TVA » est supprimée. Ainsi la non application (sur option) de la TVA sur la participation versée par le budget principal au budget annexe de la ZAC « Les vergers du Tasta » ne se traduit plus, comme c'était le cas depuis 2003, par une réduction des droits à déduction de TVA. Désormais l'intégralité des TVA grevant les dépenses de ZAC peut donner lieu à déduction et donc à récupération par notre Etablissement.

Pour comparer les bilans toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire en neutralisant l'impact des ces instructions (cf. annexe 02), le bilan aménageur du CRAC 2005 (34 360 789 € exprimé en hors taxe proratisé) a été recalculé :

- en déduisant des dépenses le poste « prorata TVA » sur les années 2004 - 2005 et 2006 (- 466 890) ;
- en réduisant en recettes, de façon symétrique, la participation nécessaire à l'équilibre du bilan € HT.

Le bilan 2005 qui neutralise « l'effet TVA » s'équilibre ainsi à **33 893 900 € HT, soit 38 444 000 € TTC** avec une participation du budget principal au budget annexe calculée à **4 020 240 € HT**.

→ Le bilan au 31 décembre 2006 comparé au bilan 2005 avec TVA réduite.

Le bilan aménageur, recalé au 31 décembre 2006, est arrêté à **39 375 301 € HT, soit 44 897 089 € TTC**, en augmentation de 17% par rapport au bilan 2005 à TVA réduite. Cette augmentation résulte d'une réactualisation des coûts prévisionnels et du chiffrage de travaux complémentaires que l'avancement de l'opération a rendu nécessaires.

En dépenses

L'évolution des coûts prévisionnels (6,5 millions d'euros) au 31 décembre 2006 s'explique par :

- le réajustement des dépenses effectivement constatées en 2006, portant sur 0,5 millions d'euros et incluant l'évolution forte en 2006 des indices utilisés dans les marchés passés ainsi que les coûts de la maîtrise d'oeuvre sur les travaux d'assainissement.
- la prise en compte à la baisse du résultat de la consultation lancée pour les travaux d'aménagements paysagers (offre retenue inférieure à l'estimation prise en compte dans le CRAC 2005 : -0,6 millions d'euros) ;
- la prévision des coûts notariés et autres coûts divers liés au foncier restant à maîtriser sur la 3^{ème} phase : + 0,5 millions d'euros.
- une ré estimation des coûts opérée par la maîtrise d'oeuvre concernant les travaux de voirie et de réseaux divers restant à mener en phase 2 et 3 (+ 4,2 millions). Cette ré estimation est elle-même liée à une mise à jour des quantitatifs concernés ainsi qu'à une augmentation des ratios utilisés pour les estimations :
 - travaux de VRD – phase 2 : mise à jour du linéaire de voirie (+20%) concerné par ces travaux (+ 1,3 millions € TTC) ;
 - travaux de VRD – phase 3 : estimations revues pour la 3^{ème} phase de la ZAC qui font augmenter les coûts prévisionnels de 2,5 millions d'euros ;

- coûts des travaux d'alimentation des îlots en basse et moyenne tension pour la 2^{ème} phase (+0,2 millions €) et la 3^{ème} phase (+ 0,2 millions €) ;
- la prise en compte de travaux initialement non prévus (+1,9 millions d'euros), dont notamment :
 - les travaux de dépollution sur les îlots B12-1 et B12-2 estimés à 1,1 millions d'euros ;
 - les travaux de remblais et autres travaux liés estimés à 0,5 millions d'euros ;
 - l'éclairage public des cheminements piétonniers des étangs sud : + 0,2 millions d'euros et nord : + 0,1 millions d'euros.

En recettes

Les prévisions de recettes de cession ont été également actualisées pour prendre en compte l'évolution du marché immobilier dans le secteur. Toutefois, après la progression importante déjà enregistrée au CRAC 2005, et pour se prémunir de tout retournement du marché, cette actualisation est restée relativement prudente quant aux prix de cession escomptés par produit.

Les prévisions de recettes de cession augmentent ainsi de **5 873 089,90 millions** par rapport au CRAC 2005, portant la recette totale des charges foncières escomptées à **40 034 226 € TTC**, soit + 17 % par rapport au CRAC 2005.

La subvention versée par le budget principal au budget annexe est inchangée par rapport au CRAC 2005 avec TVA réduite. Elle s'établit à **4 020 240 €** et peut être intégralement considérée comme la mesure de l'effort fait par la CUB en faveur du logement social. En effet selon les principes adoptés par la délibération n° 2007/0451 du 22 juin 2007 « *conduite et conditions de réalisation des opérations d'aménagement* », l'effort de notre Etablissement en faveur du logement social doit être mesuré par l'application du plafond de 12 000 € par logement de type PLUS – PLAI. Devant construire près de 577 PLUS, ce plafond n'est pas ici atteint.

→ Du bilan aménageur au bilan de la ZAC

Le bilan financier de la ZAC, consolide les dépenses et les recettes du bilan de l'aménageur (CRAC), avec la contribution (éventuelle) de notre Etablissement à la réalisation ou l'extension de groupes scolaires répondant aux stricts besoins propres à la ZAC.

Le dossier de création - réalisation de la ZAC prévoyait la participation de notre Etablissement aux coûts de réalisation du groupe scolaire « la Marianne » (5 classes maternelles et 3 classes primaires). L'intégralité de cette participation a été versée sur les années 2003 et 2004 pour un total de **3 673 878 € HT**. En intégrant cette participation, le bilan de la ZAC arrêté au 31 décembre 2006 s'équilibre en recettes et en dépenses à **48 570 967 €**.

II. LE BILAN CONSOLIDE DE L'OPERATION

2.1. Le bilan consolidé de l'opération pour la CUB

Il représente un investissement de notre établissement de **12 286 380 € TTC**, correspondant :

→ au titre du bilan aménageur :

- pour 4 020 240 € HT à la participation versée au bilan de la ZAC (du budget principal vers le budget annexe) ;
- pour 3 673 878 € HT à la participation versée par la CUB pour la réalisation du groupe scolaire ;

- pour 580 000 € HT à la participation de la CUB aux coûts de réalisation des travaux d'assainissement réalisés par l'aménageur en 3^{ème} phase en proportion de la part d'intérêt général.

→ **au titre des équipements structurants** : pour 4 012 262 € TTC 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 des eaux pluviales.

Considérant les recettes de 8 700 000 €, qui correspondent à la revente du foncier par le budget principal – à la valeur vénale 2003 - au budget annexe lors de sa mise en place, la contribution nette de notre Etablissement « nette » est estimée à **3 586 379,81€ TTC**.

2.2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

La Commune de Bruges a assuré la construction du groupe scolaire la Marianne et reçu de la CUB une participation de 3 673 878 € HT.

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

APPROUVER :

Le CRAC 2006 de la ZAC "Les Vergers du Tasta » à Bruges.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 21 décembre 2007,

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

| |
|--|
| <p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 15 JANVIER 2008</p> <p>PUBLIÉ LE : 15 JANVIER 2008</p> |
|--|

M. SERGE LAMAISON