

**DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE**

**VILLE DE BOIS-COLOMBES**



# **ZAC DES BRUYERES**

**MODIFICATION DU DOSSIER DE REALISATION**

AMENAGEUR :

**SNC DES BRUYERES**

GERANT :



20, PLACE DE CATALOGNE - 75014 PARIS  
TELEPHONE : 01 40 48 57 00 - TELECOPIE : 01 40 48 56 99

Juin 2014

## VILLE DE BOIS COLOMBES

### ZAC DES BRUYERES

#### Modification du Dossier de Réalisation

#### RAPPORT DE PRESENTATION

Les opérations de la ZAC des Bruyères sont aujourd'hui réalisées à plus de 80%.

Rappelons que la ZAC des Bruyères a été créée le 30 mars 1999 d'abord dans le cadre d'un PAZ approuvé le 24 octobre 2000, modifié en septembre 2002 et mars 2004 avant d'intégrer le PLU en juin 2007, lequel a été modifié en mars 2009 et en juillet 2013.

Le développement de la ZAC s'est en premier lieu développé au nord de l'avenue de l'Europe, secteur aujourd'hui entièrement réalisé.

Les points forts de la réalisation de ce secteur ont été l'arrivée des sociétés COLGATE-PALMOLIVE et AVIVA occupant près de 54.000 m<sup>2</sup> HON, de la création du Parc des Bruyères et des 668 logements qui l'entourent (dont 141 à caractère social) l'occupation d'un ensemble de commerces de proximité dont une moyenne surface alimentaire ainsi qu'une résidence hôtelière et enfin de la réalisation de l'Ecole des Cigognes dans les murs de l'ancienne soufflerie d'Hispano Suiza.

Le secteur situé au sud de l'avenue de l'Europe a poursuivi cet élan plus récemment.

L'arrivée d'IBM France suivie de GRTgaz puis de COFACE a largement contribué à concrétiser et conforter durablement le pôle tertiaire voulu par la Ville de Bois-Colombes.

Ont ainsi été réalisés ou sont en cours :

70.111 m <sup>2</sup>	de logements
163.002 m <sup>2</sup>	de bureaux et activités
5.831 m <sup>2</sup>	de commerces
9.982 m <sup>2</sup>	d'équipements publics
4.148 m <sup>2</sup>	de résidence hôtelière
<hr/>	
253.074 m <sup>2</sup>	au total

L'évolution remarquable de cette opération dont les risques financiers ont constamment été assumés par l'Aménageur, a eu un effet positif tant sur le dynamisme démographique de Bois-Colombes que sur le rééquilibrage de son taux d'emploi, ainsi que sur les ressources fiscales communales. Etant précisé que la programmation et les objectifs initiaux de la ZAC ont été respectés (recomposition du secteur avec dominante d'activités économiques modernes. Maintien d'une morphologie urbaine bois-colombienne, réalisation d'équipements publics adaptés, privilégiant les espaces verts, mise en relation du quartier avec les autres quartiers de Bois-Colombes... et les infrastructures SNCF actuelles et futures)

Les réalisations de la ZAC des Bruyères respectent également les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du plan d'urbanisme de Bois-Colombes, à savoir :

- Préserver la qualité du cadre de vie bois-colombien, élément identitaire de la commune,
- Améliorer les déplacements et la circulation,
- Péréneriser et renforcer l'activité économique dans la commune.

Il reste désormais à réaliser le dernier secteur de la ZAC des Bruyères, à savoir le secteur ZB2 sud constitué essentiellement de terrains appartenant au RFF.

Suite aux projets de réaménagement de la gare de Bécon et à l'abandon des voies dites du barreau de Courbevoie, il a pu être mis au point, avec le RFF, un programme de fonciers cessibles d'environ 20.000 m<sup>2</sup>, sur lesquels un schéma directeur de plan masse a été mis au point avec la Ville, conformément au plan d'aménagement général de la ZAC.

Le long du faisceau de voies ferrées subsistantes, il est désormais possible de réaliser 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités, dans un site exposé aux nuisances ferroviaires et donc peu propice à l'usage résidentiel et ainsi de conforter la durabilité du pôle tertiaire pour lequel il n'existera plus d'opportunités sur le territoire communal.

Une résidence à vocation notamment de « logement étudiant » à financement aidé a été prévue en prolongement et en complément des opérations résidentielles en cours.

La modification du PLU de 2013 a autorisé ces réalisations et améliorent le système de voirie actuelle et notamment les parcours piétonniers.

A ce stade il apparaît nécessaire de mettre à jour le dossier de réalisation de la ZAC compte tenu des éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier il y a plus de dix ans.

On trouvera donc, ci-joints,

- Le complément d'étude d'impact,
- Le programme global des constructions,
- Le programme des équipements publics.
- Les modalités prévisionnelles de financement,
  - Budget Secteurs ZA – ZB1 – ZB2 nord
  - Budget Secteur ZB2 sud,
  - Budget prévisionnel ZB2 sud échelonné dans le temps.

# ZAC DES BRUYERES

MODIFICATION DU DOSSIER DE REALISATION

**Complément d'étude d'impact**



Juin 2014

(Dossier consultable)

# ZAC DES BRUYERES

MODIFICATION DU DOSSIER DE REALISATION

**Programme global des constructions**



Juin 2014

## ZAC DES BRUYERES

### Programme Général des Constructions (SHON sauf SP pour les logements de ZB2 nord et pour ZB2 sud)

Secteur	Bureaux	Activités	Eq. Publics	Commerces	Hôtel	Logements, dont Sociaux	Parkings
ZA (Îlots 1 à 10 réalisés)	45 060,70 m <sup>2</sup>	10 146,30 m <sup>2</sup>	3 866,31 m <sup>2</sup>	5 262,84 m <sup>2</sup>	4 148,06 m <sup>2</sup>	53 927,72 m <sup>2</sup> (11.180,46 m <sup>2</sup> )	2 250 unités
ZB1 (Îlots 12-12bis - 13 réalisés)	56 432,00	10 823,00 m <sup>2</sup>	6 116,00 m <sup>2</sup>			2 284,00 m <sup>2</sup>	1 673 unités
ZB2 nord (Îlots 14-15-15bis) Bureaux réalisés Logements en cours	40 000,00 m <sup>2</sup>			580,00 m <sup>2</sup>		<sup>13</sup> 889,00 m <sup>2</sup> (2.929 m <sup>2</sup> )	781 unités
ZB2 sud En projet	48 500,00 m <sup>2</sup>	1 500,00 m <sup>2</sup>		1 000,00 m <sup>2</sup>		5 000,00 m <sup>2</sup> (2.000 m <sup>2</sup> )	580 unités
	189 992,70 m <sup>2</sup>	22 469,30 m <sup>2</sup>	9 982,31 m <sup>2</sup>	6 842,84 m <sup>2</sup>	4 148,06 m <sup>2</sup>	75 100,72 m <sup>2</sup> (16.109,46 m <sup>2</sup> )	5284 unités

Nbre de logements, avant ZB2 sud : 908, dont 184 sociaux

TOTAL GENERAL PREVISIONNEL  
(Constructibilité au PLU : 310.400 m<sup>2</sup>)

# ZAC DES BRUYERES

MODIFICATION DU DOSSIER DE REALISATION

**Programme des Equipements Publics**



Juin 2014

**ZAC DES BRUYERES**

DL/11-2013

**Programme des équipements publics**

	Nature des équipements	Coût HT en K€	Prise en charge financière	Maître d'Ouvrage	Bénéficiaire	Observations
Convention d'aménagement 07/02/2001 et Avenant n° 1 10/2004	1 Avenue de l'Europe					
	1.1 Elargissement à 16 m	3,8	Département	Département	Département	Réalisé
	1.2 Elargissement à 22 m	0,457	Aménageur	Département	Département	Réalisé
	2 VRD Secteurs ZA - ZB1-ZB2 Nord	19,761	Aménageur	Aménageur	Ville	Réalisé
	3 Parc des Bruyères	5,793	Ville avec participation Aménageur et subventions et Département	Ville	Ville	Réalisé
	4 Ecole 9 classes	4,5	Participation Aménageur et subventions Etat et Département	Ville	Ville	Réalisé
Avenant n° 4 09/2010	5 Equipement socio-administratif (1.000 m <sup>2</sup> brut)	0,9	Aménageur	Aménageur	Ville	Réalisé
	6 Centre Technique Municipal	8,85	Ville avec participation Aménageur et subvention Département	Aménageur	Ville	Réalisé
	7 Aménagement de 5 classes	2,5	Participation Aménageur	Ville	Ville	En cours
Avenant n° 5	8 Agrandissement de la crèche "A tire d'aile"	0,61	Participation Aménageur	Ville	Ville	En cours
	9 Passage souterrain vers la gare de Bécon	0,94	Aménageur	Aménageur	Ville	A l'étude
	10 Coulée verte	1,28	Participation Aménageur	Ville	Ville	A l'étude
	11 Réfection escalier rue de Chevreul vers la gare de Bécon	0,3	Aménageur	Aménageur	Ville	A l'étude
	12 Actualisation coût de l'aménagement de 5 classes	0,65	Participation Aménageur	Ville	Ville	En cours
	13 VRD et frais annexes secteur ZB2 sud	6,5	Aménageur	Aménageur	Ville	A l'étude

# ZAC DES BRUYERES

MODIFICATION DU DOSSIER DE REALISATION

**Modalités prévisionnelles de financement**



Juin 2014

## MODALITES DE FINANCEMENT

(H.T.)

### Budget Secteurs ZA - ZB1 - ZB2 nord

#### Dépenses

Foncier	69 022 452 €
Maintenance du site	5 715 000 €
Démol/dépol/terrassements	21 463 000 €
VRD	19 761 000 €
Frais financiers	14 000 000 €
Frais annexes (Honoraires, assurances, impôts)	16 060 000 €
Participations	12 425 851 €
CTM	8 850 000 €
Divers/Imprévu/Marge	4 354 697 €
<b>Total</b>	<b>171 652 000 €</b>

#### Recettes

Vente charge foncière Bureaux/Activités	110 443 000 €
Vente charge foncière Logements	38 917 000 €
Vente CTM	8 850 000 €
Vente charges foncières logements sociaux	3 492 000 €
Vente charges foncières autres destinations	4 841 000 €
Parc	3 778 000 €
Recettes diverses	1 331 000 €
<b>Total</b>	<b>171 652 000 €</b>

## MODALITES DE FINANCEMENT

(H.T.)

### Budget prévisionnel Secteur ZB2 sud

#### Dépenses

Acquisitions foncières, yc démolitions/dépollutions	41 700 000 €
VRD	4 600 000 €
Frais financiers	300 000 €
Frais annexes (Honoraires, assurances, impôts)	1 500 000 €
Participations	4 000 000 €
Divers et imprévus	250 000 €
Participation Logements sociaux	280 000 €
<b>Total</b>	<b>52 630 000 €</b>

#### Recettes

Vente charge foncière Bureaux	50 030 000 €
Vente charges foncières logements sociaux	2 600 000 €
<b>Total</b>	<b>52 630 000 €</b>

**PLANNING PREVISIONNEL ZB2 SUD**

**Modalités de financement (K€ HT)**

	2014				2015				2016				2017				2018				Ultérieur	TOTAL		
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4				
<b>DEPENSES</b>																								
Acquisition/Démol/Dépol				19 000 €	100 €	500 €	600 €	600 €	600 €				20 300 €										41 700 €	
VRD			200 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	100 €	100 €		4 600 €	
Participations				100 €	100 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	370 €	100 €	100 €							3 970 €	
Frais annexes/Frais financiers		200 €	200 €	530 €	130 €	130 €	130 €	130 €	50 €	60 €	60 €	60 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €	20 €					1 800 €	
Divers et imprévus																		50 €	50 €	50 €	50 €	50 €		250 €
Participation logements sociaux																		280 €						280 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>																								52 600 €
<b>RECETTES</b>																								
Cession de charges foncières				25 000 €							25 000 €						2 600 €							52 600 €